MANUALE

ALFABETICO

DEL PROPRIETARIO

E

DEL FITTAJUOLO

O SUBAFFITTUALE

SÌ DELLE CASE CHE DE' FONDI RUSTICI;

Contenente in una maniera chiara e precisa le obbligazioni e i dritti rispettivi di ciascun di essi, non che de' locandieri, albergatori ecc., colle leggi, arresti, decisioni, consuetudini e ordinanze di polizia che vi han rapporto; i termini pe' pagamenti; i congedi e liberanze; le riparazioni locative o altre; le servitù; i modelli degli affitti, congedi, quitanze, ed altri atti privati; i dritti di bollo e registro; e finalmente la legge de' 12 gennaio 1832 riguardante l'abolizione delle licenze di Fortificazione e Portolania.

NAPOLI

PRESSO LA VEDOVA DI REALE, E FIGLI.

1832.

Sono dichiarate contraffatte le copie non munite della presente cifra.

PREFAZIONE.

Egli è ormai universale consentimento dover essere lo studio delle leggi non più il patrimonio di pochi, come per lo innanzi, ma di tutti, e tutti doversene instruire, secondo che al proprio intendimento ed alle proprie condizioni meglio si conviene; dappoichè sì fattamente molte contestazioni potrebbero evitarsi, e molte altre comporsi amichevolmente, per tacer del gran prò che ne verrebbe alla società, dove la ignoranza de' proprii diritti ed obbligazioni tuttodì ne mena ad un eterno contender giuridico, cagione non meno d'interminabili odii che di malandate sostanze. Se non che e' sarebbe a provvedere ad un tal bisogno con iscritture le quali, senza punto seguitare il severo e dotto legame della scienza, si facessero a disporre la materia in un modo più facile e naturale, e a dettarla inoltre con un linguaggio assai chiaro e preciso perchè dal comune degli uomini potesse essere inteso. E tale appunto è lo scopo di questo

libro. Il quale poichè riguarda un genere di contrattazione assai ordinario e quasi direi indispensabile, indispensabile si rende altresì la conoscenza di tutte quelle leggi ed ordinamenti che alcun rapporto vi hanno. E per dir breve, contiensi in esso la spiegazione delle differenti specie di affitti; il modo come si contraggono; gli atti ai quali dan luogo co' modelli di questi atti che le parti possono stendere da sè medesime, o coll' indicazione de' funzionarii pubblici cui è d' uopo rivolgersi, quante volte le parti non vogliano o non sappiano farli; il tempo in cui debbono essere registrati; i dritti di bollo e registro; le diverse specie di servitù che gravitano su' fondi; la contribuzione fondiaria; le ordinanze di polizia per tutto ciò che ha relazione al suggetto; e finalmente la legge de' 12 gennaro prossimamente passato (posta in fine del volume) la quale dispone l'abolizione delle licenze così dette *di Fortificazione e Portolania*. Nel trattare le quali materie si è voluto sempre porre innanzi il testo della legge, tal quale trovasi scritto, affinchè non fosse uopo ricorrervi inutilmente; e solo talvolta se n' è renduta la lettura più chiara ed intelligibile,

notando le parole aggiunte in carattere *corsivo*. Ancora si è cercato risolvere con brevità e precisione quelle difficoltà e quistioni che poteano presentarsi, seguendo la scorta dei migliori autori, e riportando qualche arresto o decisione all'uopo pronunciata. Si è poi creduto che l' ordine alfabetico fosse il più acconcio in opera di tal fatta, come quello che rende più agevole e piana la ricerca di questa o quell' altra notizia; ma intanto perchè altri possa afferrarne il tutto insieme, e seguire il legame che passa tra i diversi articoli, si è aggiunto, nel principio dell' opera, una tavola ragionata delle materie. Da ultimo, perchè nessuno possa accusarci di plagio, ci stringe l' obbligo di dichiarare che l' idea e 'l metodo di questo lavoro è di un tal Sergent, la cui opera, di fresco publicata in Francia, venutaci a mano ne fece nascere il pensiere di accomodarla alle nostre leggi, usi e consuetudini; perchè vi facemmo quelle aggiunzioni e correzioni che più credemmo opportune; e tante ce ne vennero innanzi che ben possiamo asserire non aver più questo nostro libro con quello che poca rassomiglianza. Or ci rimane solo di raccomandarlo a

coloro pe' quali è stato scritto, a quella gente cioè che di tali studi è affatto digiuna, e che ad essi non può aggiustatamente dar opera.

D. del R.

TAVOLA RAGIONATA
DELLE MATERIE

OSSIA

Enunciazione degli articoli secondo il rapporto che passa tra essi.

Articoli Diversi

MANUALE
ALFABETICO
DEL PROPRIETARIO
E
DEL FITTAJUOLO.

Acque correnti, piovane, ecc.

Quegli, lungo il cui fondo scorre un'acqua corrente, tranne quella ch' è dichiarata di ragione del pubblico demanio nell articolo 463, può servirsene, mentre scorre, per la irrigazione de' suoi fondi. (Art. 463. . . . I fiumi e le riviere navigabili o adatte a' trasporti; le rive, i siti occupati e quindi abbandonati dal mare; i porti, i seni, le spiaggie, . . sono considerate di pertinenza del demanio pubblico).

Quegli il cui fondo viene attraversato da quest' acqua, può anche servirsene nell' intervallo in cui vi trascorre, ma quando questa ne esce ha l' obbligo di restituirla al suo corso ordinario. (*Leg. civ. art.* 566.)

Ciascuno può servirsi di tutta quell' acqua che gli fa d' uopo, lasciando che il dippiù se-

gua il suo corso naturale. Può andare in battello su quest' acqua corrente, purchè non discenda sul fondo del proprietario dell' altra riva, e non vi leghi il suo battello.

S' egli non è nel caso dell' articolo 463, è evidente che il pesce che trovasi in quest'acqua gli appartiene. Quindi ciascuno può pescare lungo il suo fondo, praticando soltanto sulla propria riva.

Insorgendo qualche controversia fra i proprietarj a' quali tali acque possono essere utili, i tribunali decidendo debbono conciliare l' interesse per l' agricoltura co' riguardi dovuti alla proprietà :, ed in tutti i casi debbono essere osservati i regolamenti particolari e locali sul corso ed uso delle acque. (*Leg. civ. art.* 567).

È generalmente a tutti vietato, anche ne'proprj fondi, la minima innovazione diretta ad allontanare o deviare il natural corso delle acque piovane o torrenti, come pure di raccogliere, unire o incanalare le acque suddette, senza espressa licenza in iscritto dell' Autorità Comunale.

Il contravventore soggiace alla pena di tre giorni di prigionia, ed alla multa di carlini 29, oltre alla rifazione de' danni a' quali abbia dato luogo.

Non è permesso a chicchessia di appropriarsi l' acqua delle pubbliche fontane, divergerne e guastarne i condotti, ancorchè questi passino pe' territorii di sua proprietà.

Nel caso di contravvenzione, oltre alle ripristinazioni di tutto l' innovato nello stato primiero è applicata la stessa multa e pena indicata di sopra. (*Ordinanza di Polizia de'* 29 *aprile* 1824.)

Affitto

Vedi *Locazione*.

Alberghi

Vedi *Locande*.

Alberi

Vedi *Piantagioni*.

Animali

È vietato a' pastori di greggi, e specialmente a' così detti caprai, di lasciar senza guida, ovvero di menare al pascolo il loro bestiame ne' giardini, negli orti, nelle vigne, in generale in qualunque campo coltivato che sia o pur no chiuso da fabbriche, da muro a secco, da siepe, fascinato, fossato, o da riparo di terra, e nelle selve cedue.

Allorchè i fondi saranno regolarmente fidati al pascolo da' rispettivi proprietarj o coloni, son tenuti i pastori ed i caprai d' impedire che i loro animali danneggino o distruggano gli alberi, gli arboscelli, le piantagioni, le frutta pendenti, le viti ed i seminati. Del pari son tenuti d' impedire che si oltrepassi dal bestiame stesso i limiti dello spazio ceduto ad uso di pascolo, e che non s' introduca ne' fondi limitrofi. (Ved. *Pascolo*).

I conduttori de' greggi, e particolarmente i caprai nel percorrere le strade siano pubbliche siano vicinali fra' campi di qualsivoglia coltu-

ra cennati di sopra, sono obbligati di tenere i sonagli al collo de' becchi, de' montoni e delle capre, restando espressamente vietato di otturarli con paglia, o in altro modo qualunque a farne impedire il suono.

I contravventori sono immediatamente arrestati per esser puniti coll' ammenda e detenzione di Polizia, salva la rifazione de' danni che avranno cagionati (*Ordinanza di Polizia de' 26 Agosto* 1826).

Appaltatori

S' intende per appaltatore colui il quale s'incarica di eseguire un' opera, o da se stesso, o per mezzo de' suoi operai, sia che fornisca i materiali, sia che ne fornisca una parte, sia che fornisca la sola sua industria.

L' appaltatore che travagia sotto gli ordini d' un architetto dee conformarsi in tutto e per tutto alla pianta ed allo stato estimativo datigli dall' architetto, conformandosi ancora, nell' esecuzione, alle regole ordinarie dell' arte che debbono esser da lui conosciute.

Se dunque egli non ha fatto nè piante nè stati estimativi è soltanto risponsabile della durata dell' edifizio durante i dieci primi anni (Ved. *Vizi di costruzione*).

Egli è sempre risponsabile dell' osservanza delle leggi del vicinato e di polizia, anche quando avesse seguito la pianta e lo stato estimativo dell'architetto: spetta a colui che opera il prevenir l'architetto delle circostanze in cui troverebbesi, mancando alle leggi. (Ved. *Garanzia relativa all' esecuzione delle leggi.*)

L' appaltatore, egualmente che l' architetto, non può scusarsi imputando la colpa a' suoi operai; egli è risponsabile del fatto loro, ed è tenuto a sorvegliarli.

L' appaltatore che esegue un' opera senza l'aiuto di un architetto; si assume, oltre alle sue obbligazioni personali, tutte quelle dell' architetto, ed è parimente tenuto de' danni che potrebbero accadere in conseguenza della sua imperizia (Ved. *Architetto*).

Sull' appaltore, più che sopra ogn'altro, poggia la garanzia delle construzioni. Egli è risponsabile dell' esecuzione de' regolamenti di polizia, ed è tenuto altresi alle leggi del vicinato, salvo il suo ricorso se vi ha luogo.

Quanto alla solidità egli ne risponde ogni qual volta non sia stato costretto a conformarsi alle piante e stati estimativi che gli si son dati; ovvero ogni qual volta è lui stesso che ha fatto le piante e gli stati estimativi. Egli è ancora risponsabile della solidità, allorchè essendo diretto da un architetto non ha eseguito i lavori secondo le regole dell' arte, o allorchè ha creduto doversene dipartire, e non ha preso l' autorizzazione in iscritto sia dell'architetto, sia del proprietario.

I vizi di costruzione che provengono dall' essersi adoperati cattivi materiali, sono altresì a carico dell' appaltatore.

Quanto al regolamento delle memorie dell' appaltatore, vedi *Memorie*.

Le obbligazioni di coloro che subaffittano con mobili una parte de' loro appartamenti, sono le stesse che quelle degli albergatori e locandieri di professione. (Ved. *Locande*)

ARCHITETTI

Un architetto è colui il quale fa le piante e stati estimativi delle opere da eseguirsi in una costruzione, ed il quale ne dirige i lavori, la cui esecuzione è affidata o ad un appaltatore, o ad operai.

L'architetto che dirige i lavori è risponsabile di tutte le colpe che commette, o può lasciar commettere, sia contro la solidità della construzione, sia contro le leggi di polizia e del viciuato. (Vedi *Vizi di Costruzione*).

S' egli non fa altro che fornire la pianta e lo stato estimativo delle opere da eseguirsi, senza punto dirigere i lavori. in tal caso egli non è tenuto de' difetti di solidità, che possono risultare dalla loro cattiva esecuzione; egli è risponsabile soltanto de' vizi che sono la conseguenza necessaria della sua pianta, e delle indicazioni che ha dato ne' suoi stati.

Egli non è neppure in tal caso risponsabile dell' inosservanza delle leggi del viciuato; perocchè ciò riguarda colui il quale è incaricato dell'esecuzione de' lavori (Vedi *Appaltatore*.)

Quanto alla verificazione delle memorie da farsi dagli architetti, vedi *Memorie*.

Se l' architetto faccia le funzioni di appaltatore, deve in tal caso esser considerato come

tale, ed incorre nelle stesse responsabilità. (Vedi *Appaltatore*).

Atti privati.

Chiamasi *atto* in generale ogni scritto che serve a provare e giustificare qualche cosa.

Gli atti sono *pubblici* o *privati*. Gli atti pubblici sono gli atti giudiziarj, quelli dello stato civile, gli atti amministrativi, e quelli formati innanzi notajo, da una o più parti, contenenti convenzioni ed obbligazioni; quali atti chiamansi *atti notariali*. (Leg. civ., art. 1271).

Gli *atti privati* sono quelli che contengono, come gli atti innanzi notaio, convenzioni ed obbligazioni, ma che sono stesi e sottoscritti dalle parti medesime, senza l'intervento di un ufiziale pubblico; i quali atti chiamansi *atti privati*, o *atti con scrittura privata*. (Leg. civ., art. 1729).

Posson farsi con scrittura privata tutti gli atti in generale, tanto civili che commerciali, i quali non sieno illeciti o proibiti dalla legge.

Quindi possono farsi con scrittura privata: *i contratti di appigionamento e di colonia, le risoluzioni e continuazioni degli affitti, le cauzioni e quitanze, le procure ed autorizzazioni*, ecc.

Secondo le disposizioni dell'art. 1077 LL. CC. ogni persona può contrattare, se non è dichiarata incapace dalla legge; ora ogni persona che può contrattare può fare un atto con scrittura privata.

L'art. 1078 dichiara incapaci a contrattare,

e per conseguenza a fare un atto con scrittura privata :

I minori,

Gl' interdetti ,

Le donne maritate, ne'casi espressi dalla legge , e generalmente tutti coloro a'quali la legge proibisce taluni contratti.

I minori , finchè non sono emancipati , non possono validamente obbligarsi con atto alcuno.

I minori emancipati o maritati (giacchè il matrimonio li emancipa *ipso jure*) possono amministrare essi stessi i loro beni ; affittarli per un tempo non maggiore di anni nove, esigere il prezzo degli affitti , farne quietanza , e fare tutti quegli atti i quali non sono che di semplice amministrazione (Leg. civ. , art. 404).

Gl' interdetti, cui la legge ha tolto l' amministrazione de' loro beni per causa d' imbecillità , di demenza o di furore, e a cui per conseguenza ha assegnato un tutore o un consulente (LL. cc. art. 422) non possono fare atti con scrittura privata, perchè l' interdizione toglie loro la capacità di contrattare. Essi sono dall' art. 432 delle leggi civili uguagliati a' minori per ciò che riguarda la loro persona ed i loro beni.

Qualunque atto fatto dall' interdetto posteriormente all' interdizione è nullo per dritto, se è stato fatto senza l'assistenza del consulente. (Leg. civ. art.)

Anche gli atti anteriori all' interdizione possono essere annullati, se la causa di interdizione esisteva notoriamente all' epoca in cui sono stati fatti. (Leg. civ. art. 426.)

La donna maritata incapace di contrattare è quella che sta sotto la potestà del marito.

Essa non può donare, locare, dar congedo, ecc., senza che il marito concorra all'atto, o presti il suo consenso in iscritto; ovvero in mancanza del consenso del marito, senza l'autorizzazione del giudice (Leg. civ., art. 206, 208. 211).

Ma la moglie separata sia di beni e di persona, sia di beni solamente, può locare, e fare tutti gli atti di amministrazione. (Leg. civ. art. 1413).

La donna maritata ha altresì l'amministrazione de' suoi beni *parafernali*, cioè a dire de' beni che non sono stati costituiti in dote, e che non fan parte della comunione; ma che, con dichiarazione espressa, sono stati ad essa riserbati nel contratto nuziale per poterne disporre a sua volontà senza che il marito possa nulla pretendere. Essa può fare tutti quegli atti che han rapporto all'amministrazione e alla conservazione di tali beni (Leg. civ. art. 1389.)

Questa incapacità de' minori, degl' interdetti, delle donne maritate, di poter contrattare, non può essere opposta da persone capaci di obbligarsi contro atti già stipulati tra essi e i minori, gl' interdetti, o donne maritate, per impedire l'esecuzione di detti atti, e farne pronunciare la nullità. Una tal facoltà è conceduta soltanto al minore, all' interdetto, alla moglie, o a coloro che li rappresentano, come a dire i tutori, curatori, mariti ed eredi (Leg. civ., art. 214, 1079.)

Le altre persone che non possono far atti con scrittura privata sono i prodighi, a' quali può esser proibito con sentenza di far cos' al-

cuna senza l' assistenza di un consulente che loro è nominato dal tribunale. (Leg. civ. ; art. 436.)

Le condizioni necessarie per la validità degli atti con scrittura privata, sono :

Il consenso della parte che si obbliga,

La capacità di contrattare,

Una cosa certa che forma la materia dell'obbligazione,

E il consenso.

La cosa certa che forma la materia dell' obbligazione debb' essere determinata nell' atto. (Leg. civ. art. 1083.)

Gli atti privati debbono esser fatti sopra carta bollata di grana sei (grana dodici siciliane).

Gli atti fatti sotto firma privata che non sono in carta bollata, non possono essere prodotti in giudizio per ricevere la loro esecuzione.

Coloro che vogliono far uso di tali atti scritti sopra carta non bollata sono obbligati a farci apporre il *visto per bollo*. In tal caso, essi son tenuti a pagare il dritto di bollo, e l' ammenda per contravvenzione alla legge.

Consiste l' ammenda nel pagar venti volte il prezzo di ciascun foglio della carta della quale il contravventore dovea far uso, se invece si fosse servito di carta libera ; e di dieci volte, se di carta di prezzo inferiore.

La carta bollata che sarà stata impiegata ad un atto qualunque, non può più servire ad un altro atto, quando anche il primo non fosse compiuto, sotto pena di un' ammenda di docati dodici (once quattro siciliane).

Due atti non possono esser fatti e spediti sopra lo stesso foglio di carta bollata, non ostante ogni uso e regolamento in contrario, egual-

mente sotto pena di docati dodici in caso di contravvenzione.

Il bollo non può essere cassato, macchiato o alterato collo scritto, o altrimenti, sotto pena di docati sei (once due) (*Legge su' dritti di bollo e sulla carta bollata de' 2 gen.* 1820).

L' obbligo di pagare l' ammenda incorsa per un atto fatto sopra carta non bollata, è imposto a colui pel quale quell' atto fa titolo. (*Arresto della Corte di Cassazione de' 2 fruttidoro anno* 9)

Gli atti pubblici debbono essere scritti in un carattere chiaro ed intelligibile, senza intervalli, lacune, ed abbreviature, e senza veruna rasura, cancellatura o aggiunzione di parole. (*Legge sul notariato de' 23 Nov.* 1819, *art.* 24)

Se occorre nella compilazione dell' atto, di levare, variare, o aggiungere qualche cosa, debbono interlinearsi le cose levate; in modo che si possano leggere anche dopo, facendosene analoga annotazione in margine o in fine; e possono apporsi le necessarie postille o in margine o in fine, purchè le annotazioni e le postille vengano sottoscritte dalle stesse persone che debbono firmare il rogito. Se le postille saranno fatte in margine, si dovrà nelle sottoscrizioni indicare il numero delle parole, specificandone la prima e l' ultima.

Le annotazioni e le postille non eseguite nel modo di sopra indicato si hanno per non fatte. (*Ibid. art.* 25).

La data del giorno, mese ed anno si scrive in lettere; e così la quantità e le somme (*Ibid. art.* 23).

Rispetto agli atti privati, non è necessario

far menzione delle postille, nè specificare il numero delle parole, nè la prima e l'ultima di esse. La data e le somme possono scriversi in cifre. Nulladimeno la osservanza delle regole testè riferite giova ad assicurare, negli atti privati, la volontà delle parti; ed a tal uopo conviene apporre la firma a ciascun foglio, se l'atto è composto di più fogli: il che negli atti pubblici è formalmente richiesto dalla legge.

Lasciando le altre regole per gli atti autentici, si osservi che anche gli atti sotto scrittura privata debbono contenere:

I nomi, cognomi, qualità, professioni, e domicilii delle parti contraenti;

L'enunciazione delle convenzioni, obbligazioni, promesse, pagamenti; le somme ricevute ecc., che son l'oggetto dell'atto; la data del giorno, del mese, dell'anno, e del luogo in cui l'atto è stato fatto.

Essi possono essere scritti da chicchessia, ma debbono essere sottoscritti dalle parti medesime, poichè la firma è quella che costituisce l'atto.

Quindi una persona che non sa scrivere il suo nome non può fare un atto sotto scrittura privata: e inutili sarebbero i segni che volesse apporre a piè di un atto, come una croce o altro.

Le scritture private le quali contengono convenzioni sinallagmatiche (cioè a dire *per mezzo delle quali le parti si obbligano reciprocamente le une verso le altre*) debbono esser fatte in tanti originali, quante sono le parti che vi hanno un interesse distinto.

Basta un solo originale per tutte le persone che vi abbiano un interesse medesimo.

In ciascun originale deesi far menzione del numero degli originali che si son fatti.

Ciò non ostante la mancanza di tal menzione non può essere opposta da colui che abbia eseguito per parte sua la convenzione contenuta nell'atto.

Se la scrittura sinallagmatica abbia le sottoscrizioni delle parti, ma manchi alcuno degli originali, o la menzione del numero di quelli che si sono fatti, potrà valere semplicemente come principio di prova per iscritto. (*Leg. civ. art.* 1279).

Tutte le parti interessate nell'atto debbono firmarlo e sottoscrivere tutti gli originali che se ne sono fatti; se alcuna delle parti che hanno un interesse distinto in un atto non lo sottoscriva, l'atto è radicalmente nullo, e tutti gli altri possono eccepirne la nullità; ma questa nullità può sanarsi dalle parti che avessero omesso o ricusato da principio di firmare o di sottoscrivere tutti gli originali.

Quanto a'diritti di registro, *ved.* quest'articolo

La scrittura privata riconosciuta da quello contra cui si produce, o legalmente considerata come riconosciuta, ha la stessa fede dell'atto autentico fra quelli che l'hanno sottoscritta, e fra' loro eredi, e quei che hanno causa da loro (*Leg. civ. art.* 1276).

Dal che ne segue che tal atto obbliga all'esecuzione di tutte le convenzioni che vi sono menzionate, non altrimenti che un atto autentico, cioè fatto innanzi notaio, e che non può esser distrutto se non da un atto scritto che provi il contrario di ciò che contiene.

Gli atti sotto firma privata, egualmente che gli atti notariali, non hanno effetto che tra le parti contraenti.

Perchè un atto sotto firma privata sia esecutivo, non basta che sia sopra carta bollata, registrato e riconosciuto dalla persona che l' ha sottoscritto: ma è necessario altresì che la sua esecuzione sia ordinata dal giudice.

Quindi la parte che ricusa l' adempimento di un atto sotto firma privata, dev' essere intimata a compatire innanzi al giudice competente, per essere condannata all' esecuzione dall' atto.

In tal caso quest' atto, divenuto autentico con una sentenza, produce lo stesso effetto che se fosse fatto innanzi notaio.

Balconi

È proibito di tenere in qualunque siasi maniera nell' esterno de' balconi, delle finestre e su i parapetti delle logge o terrazzi detti volgarmente *lastrici*, e sulla facciata esterna delle mura, pietre, vasi, teste, casse di legname con terra per conservarvi de' fiori, piante ed oggetti di altro genere.

È vietato altresì di far uso di lunghe mazze al di fuori delle finestre e de balconi per ispandervi panni o altro.

I contravventori al disposto sono puniti coll' ammenda di polizia oltre la perdita degli oggetti sorpresi in contravvenzione e oltre le pene che loro potranno infliggersi da' Tribunali a seconda de' casi. (*Ordinanza di Polizia*).

Cammini e Focolari

Quegli che vuol costruire un cammino o focolare presso un muro, sia o non sia comune,

ha l' obbligo di lasciarvi la distanza prescritta da' regolamenti e dagli usi particolari, e di far le opere prescritte da' medesimi regolamenti ed usi per non apportar danno al vicino. (*Leg. civ.*, *art.* 595.)

Presso di noi non vi sono regolamenti o statuti locali sulle opere menzionate. Ma l' arte di edificare esige che si faccia un contromuro al dorso del muro altrui, o comune, affin di scansare il guasto del fuoco.

Il proprietario che trovasi risponsabile degli accidenti avvenuti in conseguenza dell' inosservanza di tal regolamento, ha però il suo regresso contro coloro a quali ha affidato tali opere, e che le han mal eseguite. (Ved. *Vizj di costruzione*, *Architetti*, *Appaltatori*, *Contromuro*.)

Caparra

Ved. *Locazione verbale*.

Caprai

Ved. *Animali*.

Chiavi (rimessa delle)

Prima di uscir dalla casa o dall' appartamento locato, il fittaiuolo che ha dato o ha ricevuto il congedo, ovvero che è alla fine dell' affitto, dev' esser quietanzato del pagamento dell' estaglio, e di tutti i pesi del suo affitto; egli deve fare inoltre tutte le riparazioni che sono a suo carico; dopo di che rimette le chiavi e può trasportar altrove i suoi mobili (Ved. *Riparazioni locative*).

Siccome, per parte del proprietario, il ricevimento di queste chiavi è una confessione tacita che il fittaiuolo abbia adempiuto a tutte le sue obbligazioni, così quest' ultimo, per evitare in appresso ogni contestazione, deve aver cura di farsene dare una ricevuta, ed il modello n' è il seguente.

Dichiarazione di una rimessa di chiavi.

Io sottoscritto   *proprietario*, o *principal fittajuolo di una casa* (o di ogni altro locale) *sita a*   *dichiaro che il signor*   *fittuario* o *colono*, *mi ha fatto la rimessa delle chiavi della casa e appartamenti respettivi che io gli avea locati, dichiarando altresì di aver egli soddisfatto al prezzo della pigione ed eseguite le riparazioni locative.* (La data) (Le firme).

CHIUSURA (DRITTO DI)

Ogni proprietario può chiudere il suo fondo, salva l' eccezione prescritta nell' art. 603 (L. civ. art. 569). L' art. 603 è relativo al dritto di passaggio. (Ved. *Passaggio*).

Si può chiudere il proprio fondo, secondo le differenti località, o con un muro, o soltanto con una siepe.

Ciò non ostante questo dritto è limitato dal bisogno dell' interesse generale, e sottomesso a certe regole.

Ne' villaggi e nelle campagne ciascuno è padrone di chiudere o no la sua proprietà.

Nelle città e nelle contrade si è obbligato di contribuire alla costruzione e alla conservazione del muro di separazione col proprietario del fondo vicino.

In quanto alle regole e formalità che concernono le chiusure, vedi *Siepi* e *Muri comuni.*

Clausole e Condizioni di un affitto.

Le diverse clausole e condizioni che possono far parte di un affitto variano all' infinito, secondo la natura de' luoghi occupati, lo stato o le abitudini del locatore e del fittajuolo, e mille altre circostanze ch' è impossibile determinare: basta dunque enunciare qui appresso quelle che sono le più comuni.

Queste clausole sono principalmente:

1. Di fornire la casa, durante l' affitto, di mobili ed effetti sufficienti ad assicurarne la pigione.

2. Di fare alla detta casa per lo spazio di questo tempo tutte le riparazioni *locative*, e di restituirla in fine dell' affitto in buono stato, o pure secondo la descrizione dello stato della cosa locata, che sarà stata fatta in doppio fra i contraenti.

3. Di soffrire le riparazioni *urgenti*, che non possono differirsi sino al termine del contratto, senza poter pretendere perciò ad alcuna diminuzione del prezzo dell' affitto, nè a danni ed interessi, purchè le dette riparazioni non oltrepassino i quaranta giorni.

4. Di pagare e soddisfare i pesi o imposizioni a cui son tenuti ordinariamente i fittuarj, e tutte quelle a cui potrebbero essere assoggettati in seguito.

5. Di non poter fare alcun cangiamento, demolizione, costruzione, distribuzione, nè buco ne' muri della detta casa senza il consenso espresso del proprietario ed in iscritto; e caso che fosse stata fatta qualche cosa senza il suo

consenso, il fittajuolo sarà tenuto di rimettere la cosa locata alla fine dell' affitto nello stato medesimo in cui l' ha ricevuta; il locatore però avrà il dritto di ritenere i cangiamenti e migliorie fattivi nella cosa locata senza che sia tenuto ad alcuna compensazione verso il fittaiuolo.

6. Come ancora sarà tenuto il fittajuolo di lasciare le carte colorate incollate sulla tela o sul muro, gli alcovi, gli armarii e ogni altra cosa che avesse potuto farvi, che si mantiene con ferro o con chiodo, senza poter ripetere alcuna indennità a tal riguardo.

7. Il fittajuolo sarà tenuto di far eseguire a sue spese, senza diminuzione del prezzo dell' affitto nè indennizzazione, lo spurgamento delle laterine della casa, che dovrà fare almeno ogni due o tre anni.

8. Di far nettare similmente a sue spese i pozzi della casa, ogni qual volta sarà necessario per tutta la durata dell' affitto.

9. Di mantenere la fune e i secchi ai detti pozzi.

10. Di non cedere nè trasferire a chicchessia il suo dritto al detto affitto, in tutto o in parte, senza il consenso espresso o per iscritto del locatore.

11. Di poter subaffittare solo a persone le quali non potessero per la loro professione deteriorare o danneggiare gli appartamenti o col rumore incomodare gli altri inquilini, come sarebbero un ferraro, un lattajo, un magnano, ed altre persone che lavorano a martello.

12. Sarà tenuto il detto fittajuolo di sopportare senza alcuna indennità *la tale* o *tal altra* servitù che gravita sulla detta casa (*s' indichi la servitù*).

13. Se prima di spirare il presente affitto il detto locatore venisse a vendere la detta casa è espressamente convenuto che l'acquirente avrà il diritto di sciogliere il presente affitto coll'avvertire il detto fittajuolo sei mesi prima, e senza dargli alcuna indennità nè compensazione per il suo sloggiamento, o pure sarà obbligato l'acquirente di pagargli a titolo d'indennità la somma di . . . . . per ogni anno che gli fosse tolto dall'affitto.

14. Se per caso fortuito o forza irresistibile, come sarebbe l'incendio avvenuto per un fulmine, inondazione o per altra causa, la cosa locata venisse distrutta in tutto o in parte, il detto fittajuolo potrebbe domandare lo scioglimento dell'affitto; però senza alcuna indennità, o pure potrebbe ottenere la *tale* diminuzione di prezzo.

Trattandosi dell'affitto di un fondo rustico si possono aggiungere le condizioni seguenti;

15. Di abitare la casa rurale insieme colla propria famiglia.

16. Di fornirla di mobili ed effetti, di cavalli, di vetture, di foraggi, di bestiami, utensili aratorii ed altri oggetti necessarii a coltivarlo, in sufficiente quantità per assicurare i fitti.

17. Di farvi tutte le riparazioni locative secondo gli usi.

18. Di soffrire le riparazioni urgenti che fossero necessarie durante il corso dell'affitto, ed anche di somministrare le vetture per il trasporto de' materiali necessarii alle dette riparazioni.

19. Di tenere il colombajo in buono stato

e sufficientemente fornito di piccioni per l'uso del locatore, il quale potrà cercarne *tante* paja, e a *tale* epoca dell' anno, senza pagare per ciò cosa alcuna al fittajuolo, e di lasciarvi alla fine dell' affitto la *tale* quantità di piccioni che sia in istato di produrre.

20. Di fornirgli in ciascun anno ed a *tali* epoche, *tanta* quantità di latticinj, *tale* quantità di polli e di *tale* natura.

21. Di bene e convenientemente lavorare, coltivare e semenzare le terre ne' tempi e stagioni convenevoli, senza poterle stancare nè cambiarne l' ordine della coltura, e di restituirle in buono stato, senza deterioramento alcuno alla fine dell' affitto.

22. Di aver cura del giardino e degli alberi fruttiferi che ne fan parte, di far tagliare quelli che ne sono suscettivi, di rimpiazzare quelli che verranno a mancare o a perire, e di piantare in ciascun anno su l' estensione del detto podere e pertinenza *tanti* alberi fruttiferi, *tanti* olmi, e querce.

23. Di lavorare, coltivare, putare, e letamare le vigne, farvi delle fogne, propaginarle, di fornirle di pertiche, o pioppi, e di restituirle alla fine dell' affitto in buono stato.

24. Di conservare i prati in buono stato, di letamarli, e falciarli come si conviene.

25. Di restituire alla fine dell' affitto tanta parte di trifoglio quanta se ne trova attualmente locata, senza potervi impiegare i prati che resteranno sempre in natura.

26. Di allogare i grani nelle capanne e nei granai del fondo.

27. Di convertire in letame e consumare

tutta la paglia e i foraggi che provvenissero dalle ricolte per concimare le terre sì vicine che lontane dal detto podere, senza poterli destinare ad altro uso, e di lasciare nell'uscire dell'affitto tutta la paglia e foraggi nel podere, ed anche la stoppia e i concimi provenienti dalla ultima raccolta, come anche il letame dell'anno precedente.

28. Di mantenere in buono stato i muri che chiudono il podere, di ripiantare nuove siepi, quando verranno a mancare, e di far nettare le laterine ogni qual volta sarà necessario.

29. Di far allestire in ciascun anno *tante* vetture tirate ognuna da *tanti* cavalli, per trasportare il legname necessario al locatore per suo uso, e *tali* altre provvisioni, senza che però le dette vetture si possano esigere ne'momenti necessarii alla coltura.

30. Di pagare e soddisfare tutte le *contribuzioni* e *imposizioni*, di qualunque natura, di cui fossero stati gravati i detti beni, e potranno esserlo durante il termine dell'affitto, compresovi anche la fondiaria, senza che perciò possa esigersi alcuna imputazione su' i fitti.

31. Di condurre e trasportare sulle sue vetture, a sue spese, al mercato il più vicino, tutte le volte che ne sarà dimandato dal locatore, la quantità di grano provveniente dalle sue terre che costui vorrà vendere.

32. Di conservare la possessione del detto fondo e dipendenze, senza soffrire che ne fosse fatta alcuna usurpazione, e sarà obbligato il fittajuolo, nel caso che una usurpazione fosse fatta, di darne all'istante avviso in iscritto al locatore, affin di prendere quelle misure

che crederà necessarie, sotto pena per il fittaiuolo di rimanerne garante e risponsabile in suo nome.

33. Di usare di questi fondi da buon padre di famiglia, e di lasciare a ciascuno di essi la destinazione che attualmente hanno, potendo però essere convertite le terre lavoratorie in prati, colla condizione che un ugual quantità di prati debba essere convertita in terre lavoratorie.

34. Non potrà il detto fittajuolo cedere nè trasferire a chicchessia il suo dritto al presente affitto, senza il consenso formale e per iscritto del locatore.

35. Egli non potrà concimar colla marga le terre senza la sua permissione sotto pena delle spese danni ed interessi.

36. Egli è espressamente convenuto che in caso di grandine, gelata, siccità, inondazione, sterilità ed altri accidenti preveduti ed impreveduti, il fittajuolo non potrà prendere nè esigere alcuna indennità sul prezzo de' suoi fitti.

Colono

Ved. *Dritti del colono.*

Comunione

Ved. *Muri comuni*, ecc.

Congedo

Il congedo è un avvertimento dato dal proprietario o principal fittaiuolo al fittaiuolo o al subaffittuale di uscire a tal epoca dalla cosa locata; o che il fittaiuolo o subaffittuale dà al proprietario o principale fittaiuolo di voler uscire dall' affitto alla tal epoca.

Il congedo non è necessario quando l'affitto è stato fatto per mezzo di scrittura.

L' affitto fatto per mezzo di scrittura cessa *ipso jure*, spirato il termine prefisso, senza che sia necessario di dare il congedo (LL. civ. art. 1583).

Terminato l' affitto, il fittaiuolo può andarsene, e il proprietario o principale fittaiuolo può introdurre un nuovo fittaiuolo.

Spirato il termine prefisso nella scrittura di affitto, se il fittaiuolo rimane, ed è lasciato in possesso, si ha per conchiuso un nuovo affitto, il cui effetto è regolato dall' articolo 1582, relativo alle locazioni fatte senza scrittura (LL. civ. art. 1584), cioè a dire che l' affitto non può cessare se non mediante un congedo dato con i termini prefissi dalla consuetudine de' luoghi.

Quando si è intimato il congedo, il conduttore, ancorchè abbia continuato nel suo godimento, non può opporre la tacita riconduzione. (LL. civ. art. 1585).

Ancorchè foss'egli restato nel godimento quindici giorni, uno o due mesi di più dell'affitto, egli non è meno tenuto a lasciare la cosa locata, quante volte è stato avvertito a tempo.

Ma se in seguito di una contestazione avve-

nuta tra il fittaiuolo e il proprietario si fosse lasciato passare il termine prefisso per il congedo, senza che il proprietario l'avesse intimato, il tribunale potrebbe prorogare di officio la durata dell'affitto ed accordare al fittaiuolo un nuovo termine per uscire dalla cosa locata. (Corte di Cassazione, arresto del 23 febbrajo 1814. Montigny contro Lingois.)

Allorchè l'affitto si è fatto senza scrittura, il congedo è necessario per farlo terminare.

Se l'affitto si è fatto senza scrittura, non potrà una parte dare il congedo all'altra senza osservare i termini prefissi dalla consuetudine de' luoghi. (LL. civ. art. 1582).

Un congedo verbale, non eseguito, non può provarsi con testimoni, comunque sia tenue il prezzo della pigione. (Arresto della Corte di Cassazione del 12 marzo 1816. Bonnet contro Froidevaux e Bouquer).

Allorchè il proprietario e il fittaiuolo si hanno reciprocamente riserbato il dritto di sciogliere la locazione avvertendosi sei settimane, tre mesi, o sei mesi prima, questo avviso si dà per mezzo di un congedo notificato per il tempo determinato da colui che vuol far cessare l'affitto.

Il congedo può farsi all'amichevole, e con scrittura privata, o per atto di usciere.

Il congedo per scrittura privata potendo essere presentato innanzi a' tribunali debb'esser fatto sopra carta bollata.

Essendo un atto sinallagmatico, deve essere fatto in doppio, datato e firmato. (Vedi *Atti privati*).

L'accettazione del congedo per parte del

proprietario può apporsi sulla quietanza del fittaiuolo, e nel caso in cui quest' ultimo, volendo negare il congedo, non volesse presentare una tale quietanza, si potrebbe costringerlo, domadandogli il pagamento della somma pagata con quietanza.

Allorchè il proprietario ed il fittaiuolo non sono di accordo, il congedo si dà con citazione, e si notifica per mezzo di usciere.

Allorchè una casa o una proprietà locata appartiene per indiviso a molti proprietarii, il congedo può darsi da un solo per tutti, quante volte sia stato autorizzato dagli altri comproprietarii o dal giudice ad amministrare la successione. (Arresto della Corte di Cassazione del 15 piovoso anno 12. Lange contro Marion).

Il congedo dato a richiesta del fittaiuolo deve essere notificato al proprietario, o, se questi è assente, al suo procuratore, o incaricato dell' amministrazione de' suoi beni, e se è morto a' suoi eredi o ad uno di essi, se questi è incaricato della gestione ed amministrazione della successione.

La notifica del fittaiuolo è valida quando egli l'ha significata a quelli che riconosce come eredi, e che dimorano nel paese.

Se il proprietario assente non ha lasciato un procuratore, o persona incaricata a regolare ed amministrare i suoi beni, o se essendo morto, non ha lasciato alcun erede, e non sia stato ancora nominato un curatore alla successione vacante, una notifica di congedo fatta al suo ultimo domicilio, o affissa alla porta principale dell' udienza del tribunale, conformemente agli articoli 162 e 164 delle Leggi

di procedura ne' giudizii civili, sarebbe valida.

L' effetto del congedo, allorchè è valido, è di sciogliere la locazione; e se non è valido produce lo stesso effetto, purchè sia stato accettato da colui a cui è dato.

In seguito del congedo, il proprietario può costringere il fittaiuolo ad uscire all' epoca ivi stabilita, o il fittaiuolo obbligare il proprietario a lasciarlo uscire alla detta epoca dalla cosa locata.

Spirato il termine dell' affitto, nell' ora di mezzo giorno, al più tardi, essendo state fatte le riparazioni, il fittaiuolo paga la pigione, se non l' avesse ancora pagata, restituisce le chiavi, e si ritira dalla cosa locata. (Vedi *Chiavi*).

Se il proprietario si oppone alla sua uscita, il fittaiuolo lo cita davanti al regio giudice per sentirsi dire ch' egli sia tenuto di lasciarlo uscire.

Se al contrario il fittaiuolo ricusa di uscire, il proprietario egualmente lo cita innanzi il giudice che ordina la sua espulsione e permette anche in caso di rifiuto di aprire le porte, di farle aprire da un ferrajo, in presenza del commissario di polizia del quartiere, o dell' aggiunto e di due vicini.

Allorchè le porte sono aperte, l' usciere incaricato dell' osservanza del giudicato o della sentenza eseguibile non ostante appello, ordina al fittaiuolo di porla in esecuzione; e, in caso di rifiuto, la eseguisce egli stesso, coll' espellere il fittaiuolo, e col cacciar fuori i suoi mobili.

Se ciò non ostante il fittaiuolo non avesse pagato o non pagasse i fitti scaduti e le spese fatte per lo giudicato, e per l' esecuzione del-

la sentenza, se non pagasse o non facesse fare le riparazioni locative, l'usciere s'impadronisce e sequestra i suoi mobili, ne' casi e modi di rito, che potranno in seguito essere venduti nei termini e forme stabilite dalla legge.

Modello d' un congedo sotto firma privata.

Il sottoscritto (nome, cognome e domicilio del proprietario), *proprietario*, o *principale fittajuolo d' una casa sita a* (strada e numero), *dichiara ch' egli dà congedo al signore* (nome e cognome dell' inquilino) *inquilino di un appartamento o di una bottega facente parte della detta casa*, o pure *inquilino della detta casa, secondo l'affitto sotto firma privata in data del mese di . . . . 183, per il termine di prossimo.*

Ciò che è accettato dal detto signore (inquilino), *anche sottoscritto, il quale promette di uscire alla detta epoca da' suddetti luoghi, di pagare la pigione che sarà dovuta, di fare le riparazioni locative, rimettere le chiavi*, ecc. *Fatto in doppio originale a , il 183*

(*Le firme*)

(Bisogna rammentarsi che questi due originali debbono esser fatti sopra carta bollata).

Se il proprietario accetta il congedo, pone nel basso della quietanza :

Io sottoscritto, proprietario di una casa situata a strada n. accetto il congedo che mi ha dato il signore inquilino di un apparta-

mento composto di tanti membri, situato al tale *piano, facente parte della detta casa, per il termine di prossimo, alla quale epoca egli promette di uscire dalla detta casa, pagare la sua pigione, fare le riparazioni locative, e restituire le chiavi.*

Napoli, il 183.

O pure, se è il proprietario che dà il congedo, appone nel basso della quietanza che riceve:

Io sottoscritto, inquilino di un appartamento composto di tanti membri, al tale *piano, di una casa sita a accetto il congedo che mi dà il signore proprietario della detta casa, per il termine di prossimo, alla quale epoca prometto di uscire, ecc.* (come dall' altra parte).

Non è necessario di dar congedo per un affitto di beni rurali, quante volte questo affitto è fatto o considerato come fatto per un tempo determinato.

L' affitto de' fondi rustici, quantunque fatto senza scrittura, cessa *ipso jure* collo spirare del tempo pel quale s' intende fatto, a norma dell' articolo 1629 (LL. civ. art. 1621). Vedi *Locazione di fondi rustici.*

Ma allorchè si è convenuto che i beni rustici sieno dati in affitto per tre, sei o nove anni, colui che vuole interrompere la locazione, è obbligato di dar congedo e deve darlo un anno prima.

Consuetudine

Vedi *Usi.*

Continuazione di affitto

Quando il proprietario ed il fittaiuolo, vedendo l' affitto prossimo a spirare, vogliono ambidue continuarlo colle medesime condizioni, non è necessario di fare un nuovo affitto: si fa solamente un atto di continuazione.

Modello della continuazione di un affitto

Noi sottoscritti (proprietario e fittaiuolo) *qualificati e domiciliati come risulta dal contratto riportato qui sopra*;

Abbiamo convenuto che il detto affitto fatto in doppio sotto scrittura privata a il 183, la cui durata spirerà il dì è prorogato, e continuerà ad aver corso durante tanti *anni coi medesimi pesi, clausole e condizioni che vi sono espressi, e al medesimo prezzo per ciascun anno, pagabile nel modo e nell' epoche che ivi sono stabilite.*

Fatto in doppio originale a il 183

(*Firme del proprietario e del fittaiuolo*)

I dritti di registro della continuazione di affitto, sono gli stessi di quelli dell' affitto. *Vedi Registro*

La novazione estinguendo la fidejussione, come essa estingue tutte le altre obbligazioni (Leg. civ. art. 1906) ed essendovi novazione nell' atto di continuazione di affitto (Leg. civ.

art. 1225), perchè il fidejussore sia obbligato alla continuazione dell'affitto, bisogna ch' egli contragga una nuova fidejussione. (Vedi *Fideiussione*)

Se l'affitto si continua tacitamente, e senza una nuova scrittura, ha luogo in tal caso una *tacita riconduzione*. (Vedi questo articolo).

Contorno

Allorchè si lascia uno spazio al di là del muro di chiusura d'un podere, questo terreno chiamasi *contorno*.

Il contorno è della stessa natura del *recinto*; è parimenti una proprietà immobiliare.

Ne differisce solo nella larghezza, la quale è ordinariamente di sei piedi invece di tre.

Oltre il comodo di riparare il muro di chiusura, il contorno procura ancora il vantaggio che il proprietario avendo innanzi al suo muro, sei piedi di terreno che gli appartengono, può piantarvi i più grandi alberi e collocarli presso il suo muro come meglio gli piace.

Contribuzioni

Ved. *Fondiaria*.

Contromuri

Il contromuro è una sorta di fabbrica richiesta dalla legge o dalla prudenza per preservare le proprietà vicine o comuni dai danni che potrebbe lor cagionare la prossimità de' *pozzi*, delle *laterine*, dei *cammini* e *focolari*, delle

fucine forni e *fornelli*, e finalmente dei *magazzini di sale* e *ammassi di materie corrosive*.

Il contromuro dev' essere collegato col muro per mezzo di appresature, talchè faccia un sol corpo di fabbrica. Ma in tal caso vi è bisogno di acquistare la comunione del muro proprio del vicino, per essere al medesimo incorporato il cotromuro: laddove se è sufficiente il solo contatto al muro alieno, cessa l' obbligo di renderlo comune.

Descrizione dello stato della cosa locata.

La descrizione dello stato della cosa locata (*Architectonografia*) è un atto ordinariamente fatto con iscrittura privata tra il proprietario ed il fittaiuolo, se sanno sottoscrivere, perchè altrimenti dev' esser fatto innanzi notaio.

In esso debbesi contenere la minuta descrizione di tutte le parti, grandi o piccole che sieno, dell' oggetto locato; enunciando la materia, le qualità, la forma e la situazione di queste medesime parti, ciò che possono avere di particolare in eccellenza o in irregolarità, lo stato in cui si trovano per rapporto al servizio, cioè a dire se son vecchie o nuove, buone o cattive, logore o fracassate.

Se fra i contraenti siesi fatta una descrizione dello stato della cosa locata, il fittaiuolo dee restituirla nello stato medesimo in cui l' ha ricevuta, secondo la descrizione; a riserva di ciò che fosse perito o deteriorato per vetustà, o per forza irresistibile (Leg. civ. art. 1576).

Quando non siasi fatta la descrizione dello stato della cosa locata, si presume che il fitta-

iuolo l' abbia ricevuta in buono stato, anche per riguardo alle piccole riparazioni che sogliono essere a carico degli effittuali; e dee restituirla in tal forma, qualora non provi il contrario. (Leg. civ. art. 1577.)

È dunque nell' interesse del fittaiuolo di esigere una descrizione dello stato della cosa locata, quante volte la trovi mal ridotta.

Comunemente, e per più esattezza, questa descrizione vien fatta da un architetto, un falegname, un fabbricatore, o qualunque altra persona perita. Ciò nondimeno, per evitare le spese; si può fare da chi ne ha interesse, secondo l' ordine seguente.

Per procedere regolarmente, si comincia dalle cantine, quindi si passa al piano terreno, che comprende i cortili, le rimesse, le scuderie, i giardini, ecc., di là si passa al primo piano, poscia al secondo. e così di seguito, di maniera che si termini con i granaj.

In tal modo la descrizione dello stato della cosa locata è naturalmente divisa in altrettanti capitoli per quanti sono i piani, ed ogni capitolo vien diviso in altrettanti articoli per quante stanze vi sono in ogni piano.

Se vi sono varii piani di cantine, si dividano in altrettanti articoli, e l' articolo di ogni cantina in altrettanti paragrafi per quante sono le parti di cui essa è composta.

Si conti il numero delle volte, e si descrivano le porte, le serrature, gli spiragli, e le differenle divisioni che vi si trovano.

Venendo al cortile, s' indichi se è lastricato, ed in qual modo, se è circondato da pilastri o da barriere di cui si fa la descrizione; si

parli degli alberi se ve ne sono, e si descrivano le porte.

Si descriva egualmente ogni parte del piano terreno nel suo ordine.

Quindi si passi al primo piano e si descriva la scala che vi conduce. Se vi sono due scale per ascendere ad un medesimo piano, una di esse formerà il primo articolo del capitolo consecrato a questo piano, e l' altra formerà la materia dell' ultimo articolo dello stesso capitolo.

In ogni piano si passi successivamente da una stanza all' altra.

S' indichi il numero delle finestre, la loro forma e la loro grandezza, le loro serrature, il numero de' vetri o lastre e la loro qualità.

Si descrivano in seguito le porte, il loro numero, le loro dimensioni, il loro materiale e le loro serrature.

Dopo di che si occupi di ciò ch' è all' intorno di ogni stanza e degli oggetti che vi si possouo incontrare, degli specchi, de' quadri sopra la porte, buffetti, armadj, tavole e tavolini, di cui si descrivano tutte le particolarità concernenti la materia, la forma e le dimensioni:

I cammini, i solaj o mattonate, e finalmente le soffitte, se le travi sono apparenti o coverte da un' intelatura.

Dal primo piano si passi al secondo, e così di seguito fino a' granaj.

Se invece di una casa trattasi di un fondo rustico, si descrivano le fabbriche che servono al governo e alla coltivazione del podere.

Se il proprietario fornisce i bestiami e gl' istrumenti aratorj, se ne faccia l' enumerazione

iuolo l' abbia ricevuta in buono stato, anche per riguardo alle piccole riparazioni che sogliono essere a carico degli affittuali; e dee restituirla in tal forma, qualora non provi il contrario. (Leg. civ. art. 1577.)

È dunque nell' interesse del fittaiuolo di esigere una descrizione dello stato della cosa locata, quante volte la trovi mal ridotta.

Comunemente, e per più esattezza, questa descrizione vien fatta da un architetto, un falegname, un fabbricatore, o qualunque altra persona perita. Ciò nondimeno, per evitare le spese; si può fare da chi ne ha interesse, secondo l' ordine seguente.

Per procedere regolarmente, si comincia dalle cantine, quindi si passa al piano terreno, che comprende i cortili, le rimesse, le scuderie, i giardini, ecc., di là si passa al primo piano, poscia al secondo, e così di seguito, di maniera che si termini con i granaj.

In tal modo la descrizione dello stato della cosa locata è naturalmente divisa in altrettanti capitoli per quanti sono i piani, ed ogni capitolo vien diviso in altrettanti articoli per quante stanze vi sono in ogni piano.

Se vi sono varii piani di cantine, si dividano in altrettanti articoli, e l' articolo di ogni cantina in altrettanti paragrafi per quante sono le parti di cui essa è composta.

Si conti il numero delle volte, e si descrivano le porte, le serrature, gli spiragli, e le differenle divisioni che vi si trovano.

Venendo al cortile, s' indichi se è lastricato, ed in qual modo, se è circondato da pilastri o da barriere di cui si fa la descrizione; si

parli degli alberi se ve ne sono, e si descrivano le porte.

Si descriva egualmente ogni parte del piano terreno nel suo ordine.

Quindi si passi al primo piano e si descriva la scala che vi conduce. Se vi sono due scale per ascendere ad un medesimo piano, una di esse formerà il primo articolo del capitolo consecrato a questo piano, e l' altra formerà la materia dell' ultimo articolo dello stesso capitolo.

In ogni piano si passi successivamente da una stanza all' altra.

S' indichi il numero delle finestre, la loro forma e la loro grandezza, le loro serrature, il numero de' vetri o lastre e la loro qualità.

Si descrivano in seguito le porte, il loro numero, le loro dimensioni, il loro materiale e le loro serrature.

Dopo di che si occupi di ciò ch' è all' intorno di ogni stanza e degli oggetti che vi si possono incontrare, degli specchi, de' quadri sopra la porte, buffetti, armadj, tavole e tavolini, di cui si descrivano tutte le particolarità concernenti la materia, la forma e le dimensioni:

I cammini, i solaj o mattonate, e finalmente le soffitte, se le travi sono apparenti o coverte da un' intelatura.

Dal primo piano si passi al secondo, e così di seguito fino a' granaj.

Se invece di una casa trattasi di un fondo rustico, si descrivano le fabbriche che servono al governo e alla coltivazione del podere.

Se il proprietario fornisce i bestiami e gl' istrumenti aratorj, se ne faccia l' enumerazione

facendo conoscere il loro stato buono o cattivo.

Si passi in seguito al giardino, e si dica il numero degli alberi e la loro natura, come sono piantati, e lo stato de' muri e delle porte.

In quanto alle terre coltive, a' prati, alle vigne, a' boschi cedui, se ne dica la situazione, la tenuta (se tutto ciò non è stato già detto nel contratto di affitto); la natura dell' erba; la piantata delle viti; se son fornite di pertiche o di pioppi; la natura degli alberi: se vi sono termini di confine, fosse, o siepi: si enunci tutto.

In generale, si descrivano tutte le parti anche le più piccole dell' immobile, e se ne dia un notamento assai esatto, perchè se un oggetto venga a deteriorare, il proprietario possa facilmente accorgersene, giudicare se ciò è dipeso da vetustà o da violenza, ed apprezzare il danno che ha provato.

Il presente stato debb' esser fatto in doppio originale pe 'l proprietario ed il fittaiuolo, e sopra carta bollata, perchè in caso di contestazione, può alcuno de' due esser obbligato a produrlo innanzi al giudice, e a farlo registrare (Vedi *Atti privati.*)

A meno che non vi sieno convenzioni in contrario, le spese della descrizione dello stato della cosa locata, debbono dividersi per metà tra 'l proprietario ed il fittaiuolo.

Modello di una descrizione dello stato della cosa locata.

Descrizione dello stato di una casa sita a strada n., data in fitto dal sig. N.

al sig. N. . . . , *con scrittura privata in data de'* . . . 183 , o pure *con atto rogato innanzi il tale notajo.*

(Vedi pel rimanente quanto abbiam detto di sopra.)

DRITTI DEL COLONO O FITTAIUOLO DE' BENI RUSTICI.

I dritti del colono nascono dalle obbligazioni del proprietario. (Vedi *Obbligazioni del proprietario de' beni rustici.*)

Egli può farsi rilasciare il fondo ed i suoi accessorii che gli sono stati locati, farsi bonificare delle somme sul prezzo dell' affitto ne' casi determinati dalla legge, e farsi indennizzare in caso di espulsione per essere stato venduto il fondo locato.

Egli ha il dritto di affittare ed anche di cedere il suo affitto a un altro, se questa facoltà non gli è stata vietata (LL. civ. art. 1563) (Vedi *Subaffitto*), a meno che egli non coltivi colla condizione di dividere i frutti con il locatore (LL. civ. art. 1609).

Egli ha il dritto di esigere che il proprietario faccia nel corso dell' affitto tutte le *riparazioni* che possono divenir necessarie alle fabbriche per la coltura del fondo, diverse dalle riparazioni locative. (LL. civ. art. 1566.)

Egli può, in caso di distruzione per caso fortuito, per esempio per una inondazione generale, per uno scoscendimento, ec., della cosa locata, o di una parte, dimandare lo scioglimento del contratto di affitto, o la diminuzione del prezzo. (LL. civ. art. 1568.)

Egli può opporsi perchè il proprietario non

cangi la forma della cosa locata, che non cangi le terre lavorative in prati, o in terre lavorative i prati, ec. (LL. civ., art. 1569.)

Egli può domandare, in caso di molestia, con azione giudiziaria per parte di coloro che pretendono la proprietà della cosa locata, che il proprietario prenda la sua difesa e lo garentisca. (LL. civ., art. 1572 e 1573.)

Egli può domandare la risoluzione dell' affitto, in caso di perdita della cosa locata, e in mancanza d' adempimento per parte del proprietario delle sue obbligazioni. (LL. civ. art. 1587.)

Finalmente egli ha il dritto, allorchè va a lasciare il fondo, di farsi concedere, dal colono che entra, i locali opportuni ed altri comodi occorrenti per il consumo dei foraggi per le ricolte che restano a farsi. (LL. civ., art. 1623.)

Dritti del fittaiuolo de' fondi urbani.

I dritti del fittaiuolo nascono, come quelli del proprietario, dalle obbligazioni di costui, delle quali il fittaiuolo ha dritto di esigere l' adempimento.

Essi passano a' suoi eredi al pari delle sue obbligazioni.

Il principale suo dritto, indicato dalle leggi civili, articolo 1563, è di poter sublocare, allorchè questa facoltà non gli è stata espressamente vietata nel contratto di affitto. (Vedi *Subaffitto.*)

DRITTI DEL PROPRIETARIO DE' FONDI URBANI OVVERO DELLE CASE.

I dritti del proprietario consistono in obbligare il fittajuolo al pagamento de' suoi fitti e all'adempimento di tutte le sue obbligazioni. (Vedi *Obbligazioni del fittaiuolo de fondi urbani*.)

DRITTI DEL PROPRIETARIO DE' FONDI RUSTICI.

I dritti del proprietario consistono in farsi pagare la pigione, e in esigere che il colono adempia a tutte le condizioni dell' affitto e a tutte le sue obbligazioni, e in mancanza di pagamento all' epoca convenuta, di obbligarvelo per le vie legali. (Vedi *Procedura*)

I suoi dritti nascono dalle obbligazioni del fittajuolo (Vedi *Obbligazioni del fittaiuolo de' fondi rustici*.)

DURATA DEGLI AFFITTI.

Tutti coloro a' quali la legge non ha interdetto questa facoltà possono locare per il tempo che loro piace. (Vedi *Atti privati*)

La sola convenzione delle parti è quella che fissa la durata degli affitti. Ciò non ostante se esse avessero solamente dichiarato nell'atto che intendono di *appigionare*, o *dar a colonia*, senza esprimere il tempo per il quale l' hanno fatto, l' affitto non sarebbe riputato che una semplice locazione di case o di fondi rustici, della durata di nove anni.

Se il fittajuolo di una casa o di un apparta

mento continua nel suo godimento, terminato l' affitto fatto per iscritto, senza opposizione per parte del locatore, s' intenderà che lo ritenga colle medesime condizioni per il tempo stabilito dalla consuetudine del luogo; e non potrà uscirne nè esserne espulso che dopo un *congedo* intimato nel termine stabilito dalla stessa consuetudine del luogo. (LL. civ., art. 1605.)

Quelli che non hanno il dritto di fare degli affitti per un tempo più lungo di nove anni, sono:

I minori emancipati,

La donna separata di beni,

Il marito amministratore de' beni di sua moglie per i detti beni,

Il tutore di un minore o di un interdetto,

L' usufruttuario. (Vedi *Locazione.*)

Per la durata dell' affitto di un appartamento mobigliato, Vedi *Locande.*

L' affitto di un fondo rustico senza scrittura, si reputa fatto pel tempo che è necessario affinchè il conduttore raccolga tutti i frutti del fondo locato.

Così l' affitto di un prato, di una vigna e di qualunque altro fondo i cui frutti si raccolgono interamente nel corso dell' anno si reputa fatto per un anno.

L' affitto delle terre lavorative quando queste siano divise in porzioni coltivabili alternativamente, si reputa fatto per tanti anni, quante sono le porzioni. (LL. civ., art. 1620.)

L' affitto de' fondi rustici, quantunque fatto senza scrittura, cessa *ipso jure* collo spirare del tempo pel quale s' intende fatto, a norma

del precedente articolo (LL. civ., art. 1621.)

Non è necessario di dar congedo come nell' affitto delle case.

Se allo spirare degli affitti di fondi rustici fatti con scrittura, il colono continui, e sia lasciato in possesso, ne risulta un nuovo affitto il cui effetto è determinato dall'articolo 1620. (LL. civ., art. 1622) Vedi *Tacita riconduzione*.

Allorchè il possedimento di un bosco ceduo sia diviso in un certo numero di tagli, per esempio in dodici tagli, de' quali se ne fa uno per anno, allora l' affitto, se il tempo non n' è determinato, si presume fatto per tantí anni, per quanti tagli vi sono.

È lo stesso per uno stagno in cui si è solito di pescare in ogni tre anni; l' affitto, se la durata di esso non fosse stata stabilita, dovrebbe essere di tre anni.

Fidejussione.

Allorchè il proprietario o locatore non è sufficientemente sicuro della solvibilità del fittajuolo o pure non ripone in lui una piena fiducia, può domandargli un fidejussore.

Colui che si costituisce fidejussore si sottopone con ciò a soddisfare la stessa obbligazione, qualora il fittajuolo non l' adempia egli medesimo (Leg. civ. art. 1883).

La fidejussione si estende non solamente all' obbligazione principale, ma anche a tutti gli accessorii del debito. (Leg. civ. art. 1888.)

Di modo che il fidejussore sarebbe anche obbligato a pagare le spese che fossero state fatte

contro il fittajuolo per il pagamento de' suoi fitti, nel caso in cui divenisse insolvibile.

Ogni fidejussione è buona quante volte convenga al proprietario; non si richiede per ciò altra condizione.

L'atto di fidejussione si mette in fine del contratto di affitto.

Modello di una fidejussione di affitto

Nel presente affitto è intervenuto il sig. . . (suo nome e cognome, professione o qualità, e domicilio) *il quale dopo aver intese le condizioni dell' affitto qui sopra riportate, ha dichiarato di volersi rendere fideiussore, e garante del detto signor* (il fittajuolo) *per l' esecuzione del detto affitto, tanto per il pagamento dei fitti, che per gli altri pesi clausole e condizioni che vi sono menzionate, ed ha firmato con noi.*

Fatto in triplo, in , *il* 1831.

Questa fidejussione che pone un terzo contraente nel contratto di affitto, esige che gli originali del contratto di affitto siano tre (Leg. civ. art. 1279.)

Nondimeno come non vi è obbligazione che dalla parte del fidejussore verso il proprietario, senza che questi sia obbligato in faccia al fidejussore, questo atto può essere riguardato come unilaterale, e sotto questo rapporto la fidejussione non deve essere trascritta che sull' originale appartenente al locatore, la quale fidejussione deve essere concepita in questi termini.

Io sottoscritto (nome cognome professione e

domicilio), *dopo aver inteso che il sig.... ha contratto quest' oggi affitto col sig. .... consistente in* tali *oggetti, che gli ha dati in fitto, e dopo aver preso conoscenza delle condizioni contenute nell' atto qui sopra riportato, dichiaro rendermi fidejussore e garante del detto sig.* (il fittajuolo), *e mi obbligo nel caso in cui non pagasse i suoi fitti o non adempisse alle dette condizioni, a pagare, e ad adempire per lui le dette condizioni, e ciò sulla semplice intimazione del detto sig.* (il proprietario), *senza che vi sia bisogno di farlo ordinare dal giudice.*

Fatto in   *il*   1831.

(*Firma del fidejussore*)

Il dritto di registro per le fidejussioni di affitto di fondi urbani o di fondi rustici è lo stesso di quello che si esige per i detti affitti (Vedi *Registro*).

Allorchè vi è continuazione di affitto il fidejussore rimane liberato dalla sua obbligazione di affitto, a meno non contragga una nuova fidejussione. (Vedi *Continuazione di affitto*).

Le obbligazioni dei fidejussori passano ai loro eredi, ad eccezione di quella relativa all' arresto personale, se mai il fidejussore vi si fosse sottoposto. (*Leg. civ. art.* 1889.)

Il fidejussore non è tenuto a pagare il creditore, se non in mancanza del debitore principale, il quale dee preventivamente essere escusso sopra i suoi beni (vale a dire che deve essere convenuto in giudizio, debbono essere pignorati e venduti i suoi beni, ed esauriti tutti

i mezzi) qualora il fidejussore non abbia rinunciato al beneficio della escussione, o non siasi obbligato solidalmente col debitore (*Leg. civ. art.* 1893.)

Per la qual cosa è necessario nel contratto di fidejussione di far promettere al fidejussore di pagar egli stesso, nel caso che il principale obbligato non pagasse, e di farlo nello stesso tempo rinunciare al beneficio della escussione, affin di poter dimandare il pagamento del credito, senza essere obbligato di attendere la escussione del debitore principale.

Il fidejussore il quale ha pagato ha, di pieno dritto, un'azione contra il debitore principale per il rimborso tanto del capitale, quanto degli interessi e spese: egli subentra in tutte le ragioni che aveva il creditore contro il debitore. (*Leg. civ. art.* 1900 *e* 1901.)

Quando più persone abbiano fatto sicurtà per uno stesso debitore e per un medesimo debito, il fidejussore che avrà pagato il debito ha il regresso contro gli altri mallevadori per la loro rispettiva porzione (*Leg. civ. art.* 1905.)

Fittajuolo principale

Allorchè il fittajuolo ha ceduto ad un altro o ad altri tutta o parte della casa datagli in fitto (vedi *subaffitto*) egli prende per rispetto a loro il nome di fittajuolo principale.

Il fittajuolo principale che è la persona diretta del proprietario, e ch'è il solo ch' egli possa o debba conoscere, rimane sempre garante verso di lui del prezzo del fitto della porzione ch'egli ha sublocata.

Egli è tenuto pe' deterioramenti e per le perdite cagionate per fatto de' suoi subaffittuali (Leg. civ. art. 1581).

Egli non può introdurre nella casa persone di una condizione proibita, o di una professione che non convenisse all' uso alla quale è stata sempre destinata la casa. (Vedi *Obbligazioni del fittajuolo*).

Venendo espulso il principale fittajuolo, i subaffittuali avranno il loro regresso per i danni ed interessi contro di lui.

Le sue obbligazioni verso i subaffittuali sono le stesse di quelle del proprietario verso il suo fittajuolo diretto, come i suoi diritti e privilegj sopra i mobili de' subaffittuali sono i medesimi di quelli del proprietario sopra i suoi mobili (Vedi *Obbligazioni e diritti del proprietario*)

Fondiaria.

La fondiaria è una imposizione annuale che gravita su i particolari, ed è regolata dalle leggi, per sostenere i pesi dello Stato.

Le proprietà soggette alla contribuzione fondiaria sono:

Le terre di qualsivoglia natura, anche le incolte.

Le case di città e di campagna che servono di abitazione o per l' industria rurale.

La fondiaria ha per base la rendita netta de' fondi. Essa fu instituita nel 1806, e fu regolata con la legge de' 10 Giugno 1817.

Tutti gli accrescimenti di valore che risultano dal miglioramento de' fondi rustici, an-

corchè dallo stato inculto fossero ridotti alla più lucrosa coltura, non produrranno alcun aumento d'imponibile sino al 1860. Gli oliveti ed i boschi piani e montuosi di qualunque natura non possono avere aumento fino al 1880.

Le case costrutte di pianta sopra suoli ove non mai siavi stato fabbrica, per anni 15, a contare dall'anno in cui sono state messe in istato di abitazione o di locazione, rimarranno tassate solamente in ragione del valore imponibile del suolo.

Le case o gli edifizj che vengono aumentati o migliorati per cambiamento di forma o di destinazione, del pari che i casaleni che vengono ricostrutti, non riceveranno aumento di materia imponibile per lo spazio di anni 8, a contare dal compimento degli aumenti e delle migliorie.

I molini e gli edifizj addetti a manifatture, se costrutti di pianta goderanno dello stesso benefizio per lo spazio di 4 anni, se migliorati e riparati pel corso di 2 anni.

I particolari che per accidenti straordinarj o violenti soffrono la perdita di tutto o almeno della metà della loro rendita annuale, possono reclamare per un rilascio.

Può un contribuente domandare una moderazione o bonifica di parte della sua tassa di un anno, quante volte una straordinaria intemperie o altro accidente abbia distrutto almeno la metà di tutta la sua rendita di un anno, come sta portata nel catasto; può dimandare un rilascio o bonifica della tassa sulla intera rendita, quante volte tal rendita sia stata distrutta per intero.

La semplice mancanza di raccolta accaduta per la natura alternante delle produzioni, o per la cattiva influenza della stagione e del clima, non sono motivi per ottenere un rilascio o moderazione. Val lo stesso se la raccolta vien distrutta dopo di essere stata distaccata dal suolo.

Perchè un proprietario possa domandare rilascio o moderazione su i fondi danneggiati, è d'uopo che sia stato obbligato di accordare al suo fittuario un escomputo eguale alla metà del fitto annuale. In tal caso il proprietario dee provare l'escomputo col contratto di affitto, e con una dichiarazione del fittuario che attesta di averlo ricevuto, non che con un certificato di tre proprietari del vicinato.

Se una casa rimane sfittata e vòta di mobili pel corso di un anno, il proprietario ha dritto ad un rilascio. Se rimane sfittata, ed inoltre il proprietario ha perduto almeno la metà della rendita dell'edifizio, secondo ch'è valutata nel catasto, ha dritto ad una moderazione.

In nessun caso può reclamarsi per mancanza di affitto de' territorj, de' casini di campagna, e delle abitazioni poste in mezzo alle ville, per uso di villeggiatura.

I richiami per moderazione e rilascio, cagionati da disastri, debbono essere presentati al sottintendente del distretto, entro un mese dopo l'avvenimento. I richiami per non locazione di case debbono esser prodotti nel corso del mese che segue l'epoca in cui sogliono rinnovarsi gli affitti. Così p. e. in Napoli da'4 maggio a' 4 giugno.

È da avvertirsi che la presentazione di un

richiamo fatta da un proprietario per qualsivoglia motivo non dispensa dal pagare per intero la quota impostagli, salvo ad esserne in seguito rifatta. (*Detta Legge de' 10 Giugno 1817*)

FOSSE COMUNI

Tutte le fosse tra due fondi si presumono comuni, se non vi è titolo o segno in contrario. (*Leg. civ. art.* 587.)

Se al di là della fossa si fosse lasciata una porzione qualunque di terreno appartenente al medesimo proprietario, non vi sarebbe allora più presunzione di comunione.

Val lo stesso se la fossa si trovasse presso una strada pubblica: fa parte allora necessariamente della proprietà cui serve di chiusura.

È un segno che la fossa non è comune, se si trovi lo spurgo o il getto della terra da una sola parte della fossa (*Leg. civ. art.* 588.)

La fossa è considerata di pertinenza esclusiva di colui, dalla cui parte esiste il getto della terra (*Leg civ. art.* 589)

Il proprietario che vuol chiudere il suo fondo con una fossa non può obbligare il suo vicino a contribuirvi, come non potrebbe egualmente esser costretto a metterla in comunione, Egli deve lasciare un piede di larghezza del suo proprio terreno dalla parte del vicino, per conservarsi la linea di separazione; del rimanente è in sua facoltà di colmare la propria fossa quando gli piace.

La fossa comune dee mantenersi a spese comuni. (*Leg. civ. art.* 590)

L'uno de' proprietarj può dunque obbligar l'al-

tro a fare con lui le riparazioni necessarie alla fossa comune. Colui che vi si ricusa può sciogliersi da quest' obbligazione, rinunziando tanto al suo dritto di godere della fossa, quanto al terreno che ha fornito per stabilirla.

Fucine, Forni e Fornelli.

Le medesime precauzioni richieste per i cammini e focolari, sono prescritte dall' art. 595 delle LL. cc. per la costruzione delle fucine, forni e fornelli presso un muro di separazione, che sia o no comune. (Ved. *Cammini e Focolari*, e *Contromuro*.)

Quanto a'forni del picciol diametro di palmi 1, 3, 4, che servono nelle cucine, e riposti ll' uso abituale delle famiglie, non esigono alra precauzione che l'ordinaria, e consueta della olta di mattoni, la quale cinge il vuoto seuisferico, e vale nel tempo stesso di copertura, di contromuro nel sito accosto il muro proio del vicino, o comune.

Coloro i quali trascurano di mantenere, rirare o nettare i forni, i cammini, ecc., cadoin contravvenzione di polizia. (*Leggi peli*, *art.* 461 *n.* 5.)

Garanzia per la solidita' delle opere.

Se l' edifizio costrutto a prezzo fatto perisca tutto o in parte per difetto di costruzione, anche per vizio del suolo, l' architetto o l'apatore ne sono risponsabili, durante il corli dieci anni (*Leg. civ. art.* 1638.)

opo dieci anni l' architetto e gli appaltatori

restano sciolti dalla garantia delle opere in grande, che han fatte o dirette. (*Leg. civ. art.* 2176.)

Per isfuggire una tal garanzia, un appaltatore non potrebbe allegare che gli operaj che han lavorato sotto i suoi ordini non hanno eseguito le opere siccome dovevano : l'articolo 1643 delle Leggi civili rende ogni appaltatore tenuto al fatto delle persone che impiega.

Un proprietario può dunque, pria di riceversi i lavori di colui che li aveva intrapresi, farli esaminare per verificare se sieno stati eseguiti secondo le regole dell'arte. Ques t'esame si fa a spese del proprietario, e con periti nominati all' amichevole o giudiziariamente. Se si riconosce qualche vizio di costruzione, l' appaltatore può esser costretto a rimediarvi a sue spese, ed inoltre a pagare i danni ed interessi sofferti dal proprietario, quante volte un tal indugio gli abbia arrecato pregiudizio.

Quando i periti han trovati i lavori in regola, il proprietario non può più differire di pagare l' appaltatore all' epoche convenute.

Stabilendo il termine di dieci anni, la legge ha inteso disobbligare gli appaltatori dalla loro responsabità nel solo caso che essi abbiano eseguito il loro lavori colla buona fede che deve regnare in tutti i contratti : ma se essi avessero usato frode a danno altrui, ne sarebbero risponsabili anche quando la durata dei lavori avesse ecceduto i dieci primi anni. L'art. 1336 delle Leg. civ. porta: Ogni fatto qualunque dell' uomo che arreca danno ad altrui, obbliga colui per colpa del quale è avvenuto a risarcire il danno.

Vi sarebbe della frode nella costruzione se per esempio l'appaltatore il quale si era obbligato di costruire un muro di pietre di taglio, avesse fatto in modo che l'esteriore della pietra sembrasse tale per ingannare la vista, ma che poi avesse riempito il mezzo del muro con rimasugli di fabbrica o altri cattivi materiali. La ricezione de'lavori per giudizio reso sul rapporto de' periti, non disobbliga l' appaltatore dalla garanzia durante i dieci anni.

Questi dieci anni cominciano a decorrere dal giorno in cui sono state ricevute le opere, sia senza visita precedente, sia dopo un rapporto di periti. La ricezione senza visita precedente si reputa fatta nel giorno in cui il proprietario prende egli stesso possesso delle opere, oppure qualcun altro mandato da sua parte. La presa del possesso risulta dalla consegna delle chiavi fatta dall' appaltatore, o dall'uso che il proprietario fa dell'oggetto costrutto, o da ogni altra circostanza, da cui si può presumere che questo oggetto sia stato consegnato.

La ricezione delle opere può essere altresì provata con iscritto: ciò ch' è una precauzione molto utile per evitare ogni discussione sulla quistione di sapere da qual giorno debbono computarsi i dieci anni di garanzia.

Se per lo spazio de' primi dieci anni si manifestino a una fabbrica de' vizj di costruzione, ne risulta un' azione in garanzia contro l' appaltatore, a contare dal giorno dell' accidente. Quest' azione non può essere prescritta che col decorso di trent' anni, a contare dal giorno in cui ha avuto effetto. (*Leg. civ. art.* 2168.)

Se il proprietario dell' edifizio mal costrutto

è un minore, i trent'anni di cui è parola incominciano a decorrere dal giorno della sua maggior età.

Ciò nondimeno, si perde la facoltà di esercitare un'azione quando vi si sia rinunciato o si sieno fatti degli atti che possano indicare la volontà di non aver ricorso contro l'appaltatore, come sarebbe col fargli de' pagamenti per le dette opere, o col farle riparare, senza aver fatto costare legalmente l'accidente che dà luogo al ricorso contro l'appaltatore.

Garanzia relativa all'esecuzione delle leggi.

Allorchè si confidano a un appaltore i lavori di una fabbrica qualunque, s'intende che la fabbrica dovrà esser fatta in maniera da non lasciare a' vicini verun soggetto di reclamo.

Egli deve adunque conformarsi a ciò che prescrivono le differenti leggi del vicinato. (Vedi *Servitù.*) Egli è tenuto di prevenire il proprietario, sia delle formalità che deve adempire, sia della natura delle opere che debbono farsi per non ledere i dritti di nessun vicino e per obbedire a' regolamenti di sicurezza pubblica. Non gli è permesso d'ignorare le circostanze in cui vi ha bisogno de' *contromuri*, sia ch'egli scavi un *pozzo* o una *laterina*, sia che costruisca una *fucina*, sia per sostenere delle terre che, senza questa precauzione, urterebbero assai fortemente *il muro comune*.

È nel suo dovere di conoscere la maniera di aprire le differenti *vedute* e di conformarsi alle dimensioni ed alle distanze senza le quali esse non sono permesse.

Egli è parimenti in virtù delle leggi del vicinato che un appaltatore non dee fare alcun incavo nel corpo di un muro comune, nè applicarvi o appoggiarvi alcuna nuova opera senza il consenso degli altri proprietari (*Leg. civ. art.* 583).

L'appaltatore è obbligato egualmente di obbedire a' regolamenti di polizia concernenti le costruzioni; se vi contravviene, è risponsabile delle conseguenze della sua negligenza o della sua ignoranza.

Allorchè il vizio di costruzione che ha cagionato la rovina di un edifizio consiste nell'inosservanza delle leggi del vicinato o di polizia, il proprietario è egualmente tenuto, in virtù dell' art. 1340 delle leggi civili, pe' danni cagionati, ma egli però ha il regresso contro colui il quale è stato incaricato di dirigere le opere.

La garanzia concernente l'osservanza delle eggi del vicinato e di polizia non può limitarsi dieci anni come quella relativa alla solidità, appoichè la loro inosservanza costituisce un uasi-delitto, secondo l' art. 1337 delle LL. v., ed il quasi-delitto non può presciversi l decorso di dieci anni.

Ciascuno è tenuto pel danno che ha cagiona- non solamente per fatto proprio, ma ancoper sua negligenza o per sua imprudenza *Leg. civ. art.* 1337.)

L'azione del proprietario contro l'appaltatoche non si è conformato alle leggi, cominca decorrere dal giorno in cui è accaduto cidente che ha fatto conoscere la di lui a o negligenza.

Quest' azione si prescrive col decorso di 30 anni.

Gragnuola

Vedi *Obbligazioni del proprietario de' fondi rustici.*

Illuminazione

Tutti i portoni e le porte de' palagi e delle case della Capitale e degli altri luoghi soggetti alla giurisdizione della Prefettura, debbono essere illuminati dalle ore 24 e durante tutta la notte. Gli abitanti che volessero dispensarsi da tale obbligo son tenuti di chiuderli nell'ora indicata.

Le contravvenzioni vengono punite coll'ammenda di Polizia. Questa pena è applicata al *maximum* pe' reiteratori di due contravvenzioni; pe'reiteratori di più di due contravvenzioni, l'ammenda è applicata nel doppio; ed al *maximum* del doppio pe' recidivi.

Qualora fra gl' inquilini della casa sorpresa in contravvenzione esistesse l' accordo d' illuminare in giro, sia per sera, sia per settimana, o per altro periodo qualunque, il Commessario di Polizia verificherà a qual inquilino spettava in quella sera di far illuminare, acciò questi possa essere assoggettato a pagare la multa sopra indicata (*Ordinanza di Polizia de'* 10 *febbraro* 1826.)

Incendio

Il fittaiuolo è tenuto per l' incendio, purchè non provi che sia avvenuto per caso fortuito o forza irresistibile, o per vizio di costruzione;

O che il fuoco siasi comunicato da una casa vicina. (*Leg. civ. art.* 1579)

L' incendio avviene per caso fortuito, quando è cagionato dal fulmine.

Per forza irresistibile, quando è comunicato da'nemici in caso di guerra o in altre simili circostanze.

Per vizio di costruzione, quando il fuoco si è appiccato a un' architrave o trave posto lungo il camino, ciò ch' è contrario ai regolamenti sulla costruzione delle fabbriche.

Il fittaiuolo essendo tenuto *pe' deterioramenti e per le perdite cagionate per fatto de' suoi subbaffittuali* (*Leg. civ. art.* 1581), egli è tenuto parimenti dell' incendio avvenuto per loro cagione.

La spazzatura de' cammini, essendo a carico del fittaiuolo, egli sarebbe tenuto de' danni avvenuti per causa d' incendio, se il fuoco si appiccasse al cammino per mancanza di spazzatura.

Per evitare simili accidenti è prudente cosa che il fittaiuolo il quale entra nel godimento di un appartamento, non accenda fuoco nel cammino, se pria non l'abbia fatto visitare e spazzare (Vedi *Spazzatura*)

I cammini di cucina, secondo i regolamenti di polizia, debbono essere spazzati più sovvente di quelli in cui si fa un fuoco meno con-

tinuo e meno considerevole. Nello stesso modo i fornai, i pasticcieri, i trattori, i tintori, i fabbricanti di birra, e generalmente tutti coloro i quali si servono di forni e fornelli, sono tenuti di conformarsi alle ordinanze di polizia che esigono di spazzarsi frequentemente i loro cammini. Vi hanno delle ammende pronunciate contro le persone nel cui cammino si è manifestato il fuoco per mancanza di spazzatura, ancorchè non ne fosse avvenuto verun accidente.

Essendovi più inquilini, tutti sono tenuti solidalmente per l' incendio.

Purchè non provino che l' incendio sia incominciato nell' abitazione di un di loro : nel qual caso costui soltanto ne dee rispondere;

O che alcuno di loro non provi che l' incendio non ha potuto cominciare nella propria abitazione; nel qual caso costui non è tenuto. (*Leg. civ. art.* 1580).

Se il fuoco si appiccasse presso un albergatore per imprudenza di un viaggiatore, l' albergatore ne sarebbe tenuto da prima, salvo a lui di farsi pagare dal viaggiatore il danno che gli avesse arrecato. (*Pothier*)

In caso d' incendio, la presunzione legale di negligenza o d' imprudenza, stabilita coll' articolo 1579 delle Leggi civili contro il fittaiuolo, non è del pari applicabile al proprietario, il quale ha sempre interesse di conservare il suo. Quindi il proprietario di una casa ridotta in cenere, in seguito di un incendio che ha cominciato dalla casa del suo vicino, deve provare che l' incendio ha avuto luogo per la negligenza o imprudenza di quest' ultimo, per

essere ammesso a reclamare contro i di lui danni ed interessi (Arresto della corte reale di Rouen, del 27 agosto 1819. Giovanni Francesco Nicolet contro Pietro Nicolet.)

I proprietarii che hanno sofferto la demolizione della loro casa, avvenuta per la necessità di smorzare un incendio, possono reclamare un' indennità contro l' autore dell' incendio, o contro il proprietario della casa dalla quale il fuoco è stato comunicato.

Coloro i quali son soliti di entrare la notte nelle scuderie, come sarebbero i vetturali, cocchieri, palafrenieri, sono obbligati di tener acceso nelle lanterne il lume di cui si servono; è loro proibito di uscir fuori delle lanterne questo stesso lume acceso per attaccarlo al muro sotto pretesto di un maggior chiarore.

È proibito a chicchessia di stabilire nella capitale, e nelle comuni delle Provincie alcun magazzeno o deposito di acquavite, di carboni, di legna da ardere, di fieno, di paglia, e di qualunque altra materia combustibile.

I magazzini o depositi degl' indicati generi debbono essere fuori le mura della Capitale e de' Comuni, ed in luoghi dove in caso d' incendio non possa produrre que' danni che sono inevitabili in Città.

I liquoristi ossia venditori di acquavite, che hanno le loro botteghe nella capitale, e ne' comuni, possono tenerne semplicemente quanto fa d' uopo ad un discreto consumo, e propriamente fino allo spaccio di 3 giorni, giusta gli antichi stabilimenti della Città di Napoli.

I liquori ossia acquavite, debbono essere conservati in vasi di vetro di cristallo o di

creta escluse affatto le botti, i barili e qualunque altro recipiente formato di materia di facile combustione.

È vietato in tali botteghe di far uso di fuoco, di lampade, o di lume scoverto, qualunque possa esserne l' oggetto. Volendo gli esercenti tenerle aperte nelle prime ore della notte, dovranno avere de' fanali ben condizionati per accendervi de' lumi. È vietato similmente di conservarvi polvere da sparo, ed anche dei giuochi a polvere, come *folgori*, *tuoni* ed altri simili.

In ciascuna delle indicate botteghe dovrà esservi un piccolo serbatojo di acqua, corrispondente alla quantità del genere, e sempre in veduta dello spaccio che se ne fa, affin di adoperarla appena che si manifesti il più piccolo principio d' incendio.

I trasgressori degli articoli precedenti sono puniti coll' arresto e coll' ammenda di polizia, indipendentemente dalle altre pene in cui potranno incorrere a norma delle leggi in vigore.

Inscrizione, Monstra, ecc.

I mercanti e tutti coloro ch'esercitano un'arte o industria qualunque, che desiderano di porre sulle rispettive botteghe la monstra colla iscrizione del loro nome, o degli oggetti che queste contengono, possono soltanto eseguirlo su di una tavola affatto piana affissa al muro sull alto della porta delle loro botteghe, facendovi dipingere quella iscrizione che sarà stata approvata dalla Prefettura, cui debbono chiederne il permesso, indicando parola per parola la iscrizione che si propongono di apporre. (*Ordinanza di Polizia del* 1 *settembre* 1825.)

INTROSPETTO

È vietato di fabbricare o far innovazioni ne' luoghi e fondi privati in tutta quella distanza donde possa esservi introspetto ne' palazzi, casine, ed edifizj di regio uso; cioè a dire ne' reali palazzi e casini e negli altri edifizj ove abitano o possono abitare Persone Reali.

I proprietari degli enunciati fondi, i quali volessero fare tali innovazioni, debbono prima ottenerne il Real permesso per mezzo della Real Segreteria e Ministero di Stato di Casa Reale e degli Ordini Cavallereschi. (*Decreti de'* 19 *novembre* 1823 *e* 27 *agosto* 1829)

È vietato a tutti i proprietari di edifizi vicini a quelli de' monasteri e de' conservatorj di tutela di educazione di donne (anche quando i predj fossero separati da strade) di costruir logge, di aprir finestre, e qualunque campo di luce, per cui direttamente o obbliquamente vengano scoperti i siti interni de' monasteri e de' conservatorj stessi; nè vi è luogo, per questa specie di servitù, alle regole della distanza, ma alla sola condizione dell'introspetto.

I proprietari delle case vicine a' succennati edifizj, qualora volessero illuminare stanze o luoghi servienti, debbono uniformarsi agli art. 597 e 598 delle leggi civili (*Dec. de'* 21 *giugno* 1826) (Ved. *Vedute legali.*)

Non potrà nè meno aversi introspetto nelle case di pubblica educazione ove gli alunni stanno permanentemente e vi pernottano; come pure nelle case religiose fissamente destinate per abitazione e per uso di novizj, e nelle altre dette *studentati*, ove dimorano i giovani per

fare gli studj monastici secondo le costituzioni di ogni ordine.

È escluso da tal disposizione l'introspetto derivante da nuove aperture fatte nelle case di pubblica educazione, di noviziati e di studentati; o da costruzione delle medesime in siti dove non sono al presente. (*Decreto de' 15 Genn.* 1831.)

Laterine

Quegli che fa scavare una laterina presso un muro, sia o non sia comune, ha l'obbligo di lasciarvi la distanza prescritta da' regolamenti e dagli usi particolari, e di far le opere prescritte da' medesimi regolamenti ed usi per non apportar danno al vicino (*Leg. civ. art.* 595.)

Quanto alle laterine situate presso il fondo del vicino si debbono prendere le stesse precauzioni che si praticano pe' pozzi. (Vedi *Pozzi.*)

Se non che è da avvertirsi che nella formazione di una laterina presso il muro proprio del vicino o comune, non basta il contromuro nel solo lato prossimo al pedamento, ancorchè sia alquanto disteso oltre la lunghezza del vuoto, mentre le immondizie trapassando la terra scoperta negli altri lati, possono investire la fabbrica per l' estremità del contromuro. Bensì è necessario che questo racchiuda il circuito del fosso, che sarà di figura circolare in preferenza della quadrata o rettangolare, come più idonea ad impedire ogni trapelamento laterale. Le pareti della laterina debbono essere ricoperte d' intonaco di arena, quando non

voglia praticarsi quello di rapillo, ch'è di maggior consistenza. Il fondo poi debbe esser difeso da un masso di fabbrica a volta, col lastrico di lapillo battuto, breccito, o altra solida incrostatura, acciocchè in tal modo opponga una base resistente alla pressione delle materie, e sia impenetrabile alle acque sporche dalla parte di sotto.

Del resto, qualunque sieno le precauzioni prese, ognuno è risponsabile de' danni che la laterina potesse cagionare alle fabbriche del vicino.

Se alcuno, o per formare una laterina più grande in un altro luogo, o per qualunque altra causa, abbandoni la laterina ch' esisteva, dee prima farla purgare, e farvi togliere la terra, la sabbia e le immondizie che vi si trovano; dopo che si sarà fatta questa operazione è permesso di colmare la laterina.

Locande, Alberghi, ecc.

Indipendentemente dalle obbligazioni che i locandieri, albergatori e locatori di camere mobigliate debbono adempire come proprietarj o fittaiuoli di case o di appartamenti, essi hanno delle obbligazioni particolari che son loro imposte dalla professione che esercitano.

Ecco quelle che riguardano la polizia.

Coloro i quali vogliono esercitare la professione di locandieri, albergatori ecc. son tenuti a farne preliminarmente dichiarazione alla prefettura di Polizia, e dopo di averlo ottenuto debbono rinnovare, secondo che vien ordinato il permesso del loro esercizio.

Essi debbono tenere un registro per scrivervi tutte le persone che verranno ad alloggiare nei loro alberghi o locande, e debbono notarvi giorno per giorno, di seguito e senza alcun intervallo, i nomi cognomi età qualità professioni provvenienze ec. de' viandanti.

Questo registro deve indicare il giorno della loro entrata e quello della loro uscita.

Essi sono obbligati di presentare il loro registro ad ogni richiesta, sia del commissario di polizia in Napoli, sia del giudice di circondario nelle comuni delle provincie.

L'art. 461 (n. 20 e 24) delle leggi penali prescrive che gli albergatori, locandieri e locatori di case addobbate, che contro i regolamenti manchino o d'indicare alla polizia i nomi delle persone presso di esse alloggiate o di tenerne i registri secondo i regolamenti, cadono in contravvenzione di polizia.

Gli osti e gli albergatori son tenuti come depositarj per le robe introdotte ne' loro alberghi dal viandante che vi alloggia. Il deposito di tali robe dee risguardarsi come un deposito necessario. (*Leggi civ. art.* 1824)

Son essi tenuti pel furto, o pel danno arrecato alle robe del viandante, tanto se il furto sia stato commesso, o il danno sia stato arrecato da' domestici, o dalle persone preposte alla direzione degli alberghi, quanto dagli estranei che vanno e vengono in essi. (*Ibid.* art. 1825)

Non sono tenuti pe' furti commessi con forza armata o con altra forza irresistibile. (*Ibid.* art. 1826.)

Oltre a queste obbligazioni, i locandieri, albergatori ecc. ne hanno altre che sono comu-

ni co' proprietarj ordinari e che fan parte del contratto di locazione, altre che sono particolari alla loro professione.

Sonovi ancora delle obbligazioni imposte a coloro i quali albergano presso di essi.

Sonovi perciò de' dritti che competono agli uni ed agli altri.

L'affitto di un appartamento guarnito di mobili si reputa fatto ad un anno, quando si è convenuta la pigione ad un *tanto* per anno;

A mese se la pigione è a un *tanto* per mese;

A giorno quando fu pattuita a un *tanto* per giorno.

Non essendovi circostanza atta a provare che la locazione sia stata fatta ad anno, a mese o a giorno, si dee reputar fatta secondo l' uso de' luoghi (*Leg. civ. art.* 1604).

La durata dell' affitto si determina per mezzo della convenzione tra il locandiere e il fittaiuolo.

Non v'ha bisogno di *congedo* dall'una parte e dall'altra per farla cessare.

Il prezzo da pagarsi è quello che si è convenuto. Si può convenire di pagarsi un *tanto* per giorno, senza fissare il numero de'giorni o de'mesi.

Quando vi sia controversia sul prezzo della locazione verbale che si è cominciata ad eseguire, e non esiste una ricevuta che lo dimostri, il locatore potrà provarlo col suo giuramento, se il fittaiuolo non prescelga di domandar la stima per mezzo de' periti: nel qual caso le spese della perizia rimangono a carico dello stesso fittaiuolo, se la stima eccede il prezzo ch'egli abbia dichiarato. (*Leggi civ. art.* 1562).

il giuramento potrebb' essere egualmente deferito al locatore, se non si è di accordo sulla durata della locazione.

Se il fittaiuolo, giunto nell'albergo o appartamento mobigliato, e avendovi lasciato le sue robe, senza però aver preso possesso del locale appigionato, e senza che sia cominciata la locazione, negasse di aver effettuato il contratto, e di aver convenuto sul locale e sul prezzo; il locatore o locandiere che pretendesse di essersi fatto verbalmente il contratto per il *tal* prezzo, può solo far deferire il giuramento al fittaiuolo che nega, e al cui giuramento deesi stare, secondo la disposizione dell' art. 1561 delle leggi civili, il quale dice: Può solamente deferirsi il giuramento a colui che nega la locazione.

Non può farsene la pruova per mezzo di testimonii, comunque sia tenue il prezzo, e quantunque si alleghi di essersi date le capar-re. (*Idem. ibidem.*)

Il locatore (*il locandiere*) è tenuto per la natura del contratto di far godere pacificamente il fittaiuolo della cosa locata, per tutto il tempo dell'affitto, e di mantenerla in istato da poter servire all' uso pel quale fu locata. (*Leg. civ. art.* 1565).

Non altrimenti che il proprietario ordinario, egli non può, durante l' affitto, cangiar lo stato o la destinazione della cosa locata, o di alcuna sua dipendenza, nè anche può farvi abbellimenti di sorta alcuna.

Solo potrebbe fare le *riparazioni urgenti*, senza esser tenuto d' indennizzare il fittaiuolo, a meno che esse non durassero più di quaran-

ta giorni, e a meno che non rendessero inabitabili i luoghi più necessarj a' bisogni del fittaiuolo e della sua famiglia (Vedi *Obbligazioni del proprietario*).

Oltre agli appartamenti o camere, che l'oste o locatore è tenuto di consegnare, egli è obbligato ancora a somministrare i mobili, gli effetti, la biancheria di letto, ed altro, ch' è necessarío all' abitazione e all' uso personale. Ciò è compreso nell' art. 1565 delle LL. cc. sotto la denominazione generale di *cosa locata* che il locatore è tenuto *per la natura del contratto* di consegnare al fittajuolo.

Il fittaiuolo è tenuto, *egualmente che il fittaiuolo ordinario*, di usare de' luoghi e della cosa locata da buon padre di famiglia, e secondo la loro destinazione, e di pagare la pigione all' epoche convenute.

Il fittaiuolo non potrebbe cangiare la destinazione de' luoghi durante l' affitto, nè farvi abbellimenti, a meno che non avesse ottenuta la permissione del locandiere; non potrebbe nè pure tenervi giuochi o assemblee illecite, nè far della casa un luogo di prostituzione.

Al pari del fittaiuolo ordinario, egli risponde de' guasti, delle perdite e dell'incendio avvenuto durante il suo godimento per sua colpa o per colpa delle persone di sua casa. (Vedi *Obbligazioni del fittaiuolo*).

Egli è tenuto di consegnare in fine dell' affitto tutti i mobili e tutti gli oggetti che gli sono stati affidati, ed è sottoposto dall uso a rimettere la chiave dell' appartamento o camera locata all' albergatore, ogni qual volta egli esce di casa.

Le somministrazioni fatte da un locandiere han privilegio sulle robe del viandante, che sono state introdotte in locanda. (*Leg. civ. art.* 1971 *n.* 5.)

La loro azione si prescrive col decorso di sei mesi (*LL. cc. art.* 2177).

Il viandante ha dritto, in fine dell' affitto, e dopo di aver pagato la pigione, di reclamare la restituzione di tutti gli oggetti che ha portati con sè, e se qualcuno gli fosse stato involato, di esercitare la sua azione in risponsabilità contro il locandiere, siccome abbiam fatto conoscere di sopra.

Locazione

Vi sono due specie di contratti di locazione:
Quella delle cose,
E quella delle opere. (Leg. civ. art. 1554)

Non facendo parte del nostro lavoro la locazione delle opere, non ne parleremo.

La *locazione delle cose* è un contratto, col quale una delle parti contraenti si obbliga di far godere all'altra una cosa per un determinato tempo, e mediante un determinato prezzo che questa si obbliga a pagare (Leg. civ. art. 1555.)

Chiamasi *appigionare* la locazione delle case.
Dare a nolo, quella de' mobili.
Colonia, quella de' fondi rustici.
Soccio, quella del bestiame, il cui frutto si divide tra 'l proprietario e colui al quale egli l' affida.

(Ved. *Locazione delle case*, *Locazione dei mobili*, *Locazione de' fondi rustici*, e *Locazione a soccio*.)

Colui che si obbliga di far godere un altro di una cosa, chiamasi *locatore* o *proprietario* e colui che ne prende il godimento *affittuale* o *fittajuolo*. Dicesi poi particolarmente *inquilino* colui che prende un fondo urbano, e *colono* colui che prende un fondo rustico.

Si può locare qualunque sorta di beni mobili o immobili (Leg. civ. art. 1559.)

Fra' mobili o cose mobiliari che sono suscettibili del contratto di locazione, non possono esser comprese quelle che si consumano coll'uso che se ne fa, come l'argento contante, il grano, il vino, l' oglio, i frutti, ecc. ; che l'affittuale non potrebbe restituire in natura allo spirare del suo godimento. Cotali cose sono suscettibili del contratto di prestito e vendita.

Però si possono locare de' mobili, de'cavalli, delle vetture, ecc.

Per conoscere più minutamente le cose che sono suscettibili del contratto di locazione, si può consultare il *Trattato del contratto di Locazione di Pothier*.

Il contratto di locazione, come tutti gli altri contratti, può intervenire tra persone capaci di contrattare.

Il minore emancipato può affittare i suoi beni per un tempo non maggiore di anni nove. (Leg. civ. art. 404).

La separazione de' beni essendo comparata all'emancipazione, la moglie che l' ha ottenuta non può, al pari del minore emancipato, far degli affitti che oltrepassino i nove anni.

La moglie separata, sia di beni e di persona, sia di beni solamente, e che ne ha quindi reassunta la libera amministrazione (Leggi

civ. art. 1413), e quella ch' essendosi maritata sotto il regime dotale ha riserbata a sè dei beni parafernali, de' quali ha l' amministrazione ed il possesso (Leg. civ. art. 1389), sono capaci del contratto di locazione per quei beni soltanto che amministrano. Quella ch' è separata di beni può anche divenir affittuale in suo nome proprio e privato.

Lo può ancora la moglie ch' esercita mercatura pubblica. (Leg. civ. art. 209. Leg. di comm., art. 8 e 9)

Il marito, costituito da sua moglie qual procuratore ad amministrare i suoi beni parafernali, col peso di renderle conto de frutti (Leg. civ. art. 1390) può affittare questi beni.

Lo può ancora il marito amministratore dei beni della comunione (Leg. civ. art. 1396), e di tutti i beni di sua moglie (Leg. civ. art. 1399).

Gli affitti de' beni della moglie, che il marito da se solo abbia convenuti per un tempo più lungo di nove anni, nel caso dello scioglimento della comunione, non obbligano nè la moglie nè i di lei eredi, se non pel tempo che rimane a decorrere, sia del primo periodo del novennio, se non fosse ancora trascorso, sia del secondo, e così successivamente; di maniera che il fittajuolo non abbia se non il dritto di godere del fondo locato soltanto sino al compimento del periodo nel quale si trova. (Leg. civ. art. 1400).

Gli affitti de' beni della moglie per un novennio, o a minor tempo, che il solo marito ha convenuti o rinnovati più di tre anni prima di spirar l' affitto corrente, se tali beni

sien rustici, e più di due anni prima di detta epoca, se i detti beni consistano in case, non hanno verun effetto; purchè non si sieno cominciati ad eseguire prima che si sciogliesse la comunione (Leg. civ. art. 1401.)

Se l' esecuzione fosse cominciata innanzi lo scioglimento della comunione, gli affitti fatti con anticipazione sarebbero conservati soltanto per la durata di nove anni.

Il tutore, avendo l' amministrazione de' beni del suo minore, o d'un interdetto, può fare un affitto di nove anni. (Leg. civ., art. 373, 1400, 1401 e 1564).

Egli non può prendere in affitto questi beni, salvo che il consiglio di famiglia abbia autorizzato il tutor surrogato a fargliene l'affitto. (Leg. civ. *art.* 373)

Il tutore di un interdetto può fare i medesimi affitti, che quello di un minore (Leg. civ. art. 432.)

L' usufruttuario può fare degli affitti di nove anni de' beni di cui gode l' usufrutto (Leg. civ. art. 520)

La donna ch' è autorizzata da suo marito maggiore, o dal giudice allorchè suo marito è minore, o assente, o interdetto, o condannato a una pena afflittiva o infamante, può affittare i suoi beni. (Leg. civ., articoli 206, 207, 210 e 213.)

La nullità di un affitto fatto da una donna senza autorizzazione, non potrebbe essere opposta da un maggiore capace di obbligarsi, con cui ella l' avesse fatto; ma potrebbe opporsi soltanto dal marito, dalla moglie, o da' loro eredi (Leg. civ. art. 214, 1079).

Le locazioni si possono fare o con iscrittura o verbalmente. (Leg. civ. art. 1560) Vedi *Locazione verbale e Locazione con iscrittura.*

Locazione a soccio

La *locazione a soccio* è un contratto col quale una delle parti dà all'altra una quantità di bestiame, perchè lo custodisca, lo nutrisca e ne abbia cura, sotto le condizioni fra loro convenute. (Leg. civ., art. 1646).

Non essendovi convenzioni particolari (*sul più o meno di utilità nell' accrescimento degli animali; sul più o meno di perdita da sopportarsi dall' una e dall' altra parte; sul più o meno di spese da farsi per la cura e mantenimento del bestiame dato o preso a soccio*), il contratto a soccio vien regolato da'principj stabiliti nel Codice (Leg. civ., art. 1649).

Questi principj sono precisati nell' articolo che tratta di ogni specie di soccio.

Si può dare a soccio qualunque specie di bestiame che sia capace di accrescimento o di utilità per l' agricoltura, o pel commercio (Leg. civ., art. 1648).

Vi sono cinque specie di soccio:
1. Il soccio semplice o ordinario;
2. Il soccio a metà;
3. Il soccio col fittaiuolo;
4. Il soccio col colono parziario;
5. Una specie di contratto impropriamente chiamato *soccio* (Leg. civ. art. 1647), che dicesi *soccio improprio*, o *Locazione di vacche.* (Vedi questi diversi articoli e quello del *Registro*) (Vedi a' medesimi articoli i modelli delle differenti locazioni a soccio.)

LOCAZIONE DE' FONDI RUSTICI O COLONIA.

La colonia è il contratto di locazione de'beni di campagna o fondi rustici.

S' intendono per beni di campagna o fondi rustici le terre lavorative, i prati, le vigne, i boschi, gli alberi a frutta, gli stagni, i molini ad acqua e a vento, non che tutte le altre parti del podere, cioè a dire l' abitazione del colono, i torchi, i forni, le aie, le scuderie, le stalle, le cascine, gli ovili, i porcili, i colombai, le conigliere, ecc.

Questo contratto stabilisce, come quello dei beni di città ovvero delle case, tra il proprietario e'l fittuario obbligazioni e dritti rispettivi.

Gli articoli *obbligazioni e dritti de'proprietarj e de'fittuarj de'fondi urbani*, sono applicabili quasi in tutto a' fondi rustici. (Vedi questi articoli.)

Qui dunque non bisogna occuparsi se non di ciò ch' è particolare a' beni di campagna, ovvero a' fondi rustici.

In quanto alle regole che sono comuni alle locazioni delle case e de'fondi rustici, sul modo col quale si può locare, tra chi può intervenire il contratto di locazione, il tempo ed il prezzo pel quale si può locare, il modo con cui finisce la locazione, ecc., vedi *Locazione. Locazione verbale. Locazione con iscrittura. Locazione con scrittura privata. Locazione con atto autentico. Fidejussione. Ratificazione. Continuazione di affitto. Tacita riconduzione. Durata degli affitti. Clausole e condizioni di un affitto. Prezzo. Pagamento Procedura. Quietanze. Riparazioni. Subaffitto. Termini. Congedo.*

Quanto alle obbligazioni ed ai dritti che sono particolari a' proprietarj e fittaiuoli de' fondi rustici, vedi *Obbligazioni e dritti del proprietario e de' fittaiuoli de' fondi rustici.*

L'affitto de' fondi rustici, non altrimenti che quello delle case, se è stato fatto per mezzo di scrittura, cessa *ipso jure*, spirato il termine prefisso, senza che sia necessario di dare il congedo. (Leg. ci., art. 1583).

Benchè fatto senza scrittura cessa *ipso jure* collo spirare del tempo pel quale s'intende fatto, a norma dell'articolo 1620. (Leg. civ., art. 1621).

L'affitto di un fondo rustico senza scrittura si reputa fatto pel tempo che è necessario, affinchè il conduttore raccolga tutti i frutti del fondo locato.

Così l'affitto di un prato, di una vigna e di qualunque altro fondo, i cui frutti si raccolgono interamente nel corso dell'anno, si reputa fatto per un anno.

L'affitto delle terre lavorative, quando queste sieno divise in porzioni coltivabili alternativamente, si reputa fatto per tanti anni, quante sono le porzioni. (Leg. civ., art. 1620.)

Se dopo di aver pescato in uno stagno in cui si è solito pescare ogni tre anni, si affitta a qualcuno per un determinato prezzo, senza esprimer per quanto tempo, si presume essersi dato in fitto per la durata di tre anni (*Pothier*)

Quando i boschi cedui di un dominio son divisi in un certo numero di tagli, per esempio in dodici tagli, di cui se ne fa uno per anno, se la durata dell'affitto non è espressa, si presume essersi fatto per tanti anni quanti sono i tagli (*Pothier*).

L' affitto de' fondi rustici finisce altresì collo scioglimento del contratto, coll' inadempimento delle proprie *obbligazioni* tanto per parte del proprietario che per parte del fittaiuolo, o colla perdita della cosa locata, giusta l' articolo 1568 delle Leggi civili.

Se, scorse l'epoche determinate nel surriferito articolo 1620, e terminato l' affitto fatto con iscrittura, il fittaiuolo continua nel suo godimento, senza opposizione alcuna per parte del proprietario, ha luogo allora una *tacita riconduzione* col medesimo prezzo e colle medesime condizioni del primo affitto. (Vedi *Tacita riconduzione*).

Non è necessario di dar congedo ad un colono, se l' affitto è fatto o si presume fatto per un determinato tempo. Ma se siasi stipulato che l' affitto de' fondi rustici si è fatto per tre, sei o nove anni a scelta respettiva delle parti, quello de' due contraenti che vuol far cessare l' affitto al termine de' tre o sei primi anni, deo avvertirne l' altro con un congedo che dovrà esser dato un anno prima.

In mancanza di congedo, l' affitto ha luogo per tutti i nove anni.

Modello di affitto di un fondo rustico fatto con scrittura privata.

Tra noi sottoscritti (nomi, cognomi, qualità o professione e dimora del locatore) *da una parte*,

E (nome, cognome, qualità o professione e dimora del fittaiuolo) *dall' altra parte*,

Si sono stipulate le seguenti condizioni :

Io (il locatore) *do col presente atto privato a colonia al signor* (il fittajuolo), *il quale l'accetta per tanti anni*, o pure *per tre*, *sei*, *o nove anni a scelta rispettiva delle parti*, *dovendo colui che vuol sciogliere l'affitto al termine de' tre o sei primi anni*, *avvertirlo un anno prima*, *i sottoscritti beni*, *cioè* :

Una casa situata a tal *luogo* (da dinotarsi con tutti gli altri membri della fabbrica dati a colonia).

Un pezzo di terreno di tante *moggia* o *versure*, *situato a . . . . . confinante da un lato con. . . . . . . dall' altro con. . . . . :*, *da una parte con. . . . . e dall' altra con. . .*

Si dinotino tutti i poderi adiacenti e confinanti col nome de' proprietarj, e si descrivano minutamente gli altri pezzi di terra dati a fitto).

Tanti *prati di* tante *moggia*, *situati . . .* (si dinotino egualmente).

Tanti *pezzi di vigna*, *di* tante *moggia*, *situati a . . . .*

Un bosco ceduo, *di* tal *estensione*, *situato a . . . .*

I quali beni tutti s' intendono dati in fitto, senza eccezione alcuna, e senza alcuna garanzia di misura , per la qual cosa io locatore non sarò punto obbligato di fornire ciò che mancherebbe , e parimenti il signor . . . (il fittajuolo) *non sarà tenuto a crescer l'estaglio del fitto , caso che le dette terre si trovassero più grandi , dichiarando il detto signor fittajuolo di riconoscere perfettamente il tutto per averlo visto ed esaminato, e contentandosi della presente designazione.*

Il presente affitto è fatto co' pesi clausole e condizioni seguenti, che il detto signor fittaiuolo si obbliga di eseguire in tutta la loro estensione. (Vedi *Clausole e condizioni di un affitto.* Quelle comprese nei numeri 15 e seguenti possono applicarsi all'affitto de' fondi rustici, come ancora le parti potranno inserirvi quelle altre che piacerà loro, purchè non sieno contrarie alla legge.)

Riconoscendo il detto signor fittaiuolo, che in mancanza di esecuzione delle convenzioni qui sopra stabilite, sarà esposto a veder risolvere l' affitto. non che a sentirsi condannare a' danni ed interessi per il pregiudizio che mi cagionerebbe.

Il presente affitto è fatto in oltre mediante il prezzo e la somma annuale di . . . ., senza alcuna ritenuta, per qualsiasi causa, che il detto signor (fittaiuolo) *promette e s' obbliga di pagare a me stesso o al latore della mia quietanza, ogni anno in uno*, o *due*, o *tre*, o *quattro rate*, a tal e tal *epoca*, e *così di seguito sino alla fine del presente affitto.*

(Bisogna altresì far menzione se una parte del fitto debb' esser pagata in grani o in derrate; come ancora se il fittaiuolo dee pagare sei mesi anticipati, imputabili sugli ultimi sei mesi di godimento, ed egli li paghi sull' istante, bisogna dargliene quietanza nel contratto.)

In mancanza di pagamento del detto prezzo, due o tre mesi dopo la scadenza di un termine, e dopo una semplice intimazione, il presente affitto resterà sciolto, ed io sarò libero di disporre del godimento de' beni col presen-

te atto locati, per tutto il tempo che sopravvanza dell' affitto, a rischio e pericolo del detto signor fittaiuolo, il quale vi si sottopone.

Dall' altra parte, io locatore mi obbligo a mantenere in buono stato le fabbriche chiuse e coperte, e a farvi le riparazioni (*Ved.* Riparazioni) *che potranno essere a mio carico come proprietario.*

Ed io (il fittaiuolo) *prendo ed accetto dal signor* (il locatore) *i beni qui sopra menzionati, a titolo di locazione, sotto tutti i pesi clausole e condizioni che vi sono annessi, e ch'io prometto di eseguire in tutta la loro pienezza.*

Fatto in doppio originale tra noi sottoscritti, a il dì 183

(*Le firme*)

Se le due parti o una di esse non sapesse sottoscrivere, è necessario che il contratto si faccia innanzi notaio (Ved. *Locazione per atto autentico*, ed *atti privati*).

In quanto a' dritti di registro del contratto di locazione de' fondi rustici, vedi *Registro*.

Modello dell' affitto di un molino.

Noi sottoscritti, ecc. (come sopra),
Siamo convenuti in ciò che segue.
Io (il proprietario) *do in fitto al signor prendente e accettante, per* tanti *anni, ecc. , con promessa di garantirlo da ogni molestia ed ostacolo al godimento della cosa locata,*

Un molino a vento o ad acqua, situato in tale *contrada, o sopra* tal *fiume, con tutti gli utensili necessarii, di cui sarà fatta stima e valuta da persone intendenti, le quali saranno da noi due nominate, perchè in fine dell' affitto il detto signor* (fittaiuolo) *li restituisca nello stato medesimo in cui li ha ricevuti, o in caso di perdita ne paghi il valore, ovvero perchè in caso di riparazioni o di fornimenti fatti da lui, si tenga conto sulla differenza in più o in meno.*

Il presente contratto è stato fatto mediante la somma annuale di che il detto signor mi pagherà in due o quattro rate eguali, a tal *epoca, fino al termine del presente affitto.*

E inoltre co' pesi clausole e condizioni che seguono (si enuncino qui le convenzioni)

Ed io (il fittaiuolo) *mi obbligo di pagare il prezzo e di adempire a tutte le condizioni qui sopra stipulate ed enunciate.*

Fatto in doppio originale tra noi qui sottoscritti, a il dì 183 .

(*Le firme*)

In quanto alle *quietanze e congedi*, vedi questi articoli.

Locazione delle case

La locazione delle case può farsi o con scrittura privata, o con atto autentico (Vedi *Locazione per atto privato*, e *Locazione per atto autentico*).

In quanto alle persone che sono capaci di contrarlo, alla sua forma, alle sue clausole ed alla sua durata, ved. *Locazione*. *Durata degli affitti*, *Clausole e condizioni di un affitto*, e *Atti privati*.

Tra le locazioni delle case, quelle che sono soggette a condizioni e a forme particolari, sono *le locazioni de' beni dello stato*, *la locazione a lungo tempo*, *e le locazioni a vita* (Vedi questi articoli)

Locazione de' mobili.

La locazione de' mobili è una convenzione mediante la quale un tappezziere od altri dà in fitto ad una persona qualunque una quantità determinata di effetti mobiliari e suppellettili, per essere da essa goduti pel decorso di un tempo convenuto, e per la tale somma pagabile, tanto in una che in più epoche.

Questa locazione si regola come gli affitti delle case, ed è suscettibile delle stesse clausole e condizioni.

Per questa locazione, come per tutte gli altri affitti in generale, è necessario il consenso delle due parti; lo che indica bastevolmente ch' esso entra altresì nella classe degli atti sinallagmatici, poichè contiene obbligazioni reciproche; esso dunque deve essere fatto nella stessa forma di questa sorta di atti.

Ordinariamente il locatore stende o fa stendere una descrizione specifica dello stato di tutti gli oggetti ch' egli intende di comprendere nell' affitto; egli li distingue in modo che possano facilmente essere riconosciuti. La de-

scrizione dello stato in cui eglino sono compresi, deve indicare le loro qualità e natura, perciocchè se accadesse che se ne perdesse alcuno, per la sua sostituzione bisognerebbe avere un inventario circonstanziato, che potesse servire di guida in questa operazione, od almeno nella stima che si sarebbe obbligato di farne, supponendo che la sostituzione fosse impossibile.

Questa formalità della descrizione dello stato non è meno di rigore di quello che sia per le case, poichè un mobile potendo facilmente essere trasportato da un luogo all' altro, in ogni ora, in ogni momento può essere cangiato, rimpiazzato, e qualche volta anche disparire affatto.

Ma in caso di perdita di uno di detti mobili, deesi stare al giuramento del conduttore sul valore reale di detto mobile.

Quegli che dà per tal modo dei mobili in fitto, deve osservare attentamente con quali persone egli contrae; perciocchè come lo scopo di questo contratto è quasi sempre di addobbare, sia una camera, sia un appartamento, sia anche una casa intiera, allorquando questi mobili sono una volta entrati nel locale destinato a riceverli, i medesimi divengono la garanzia de' fitti, per la ragione che il conduttore di detti mobili, attesa la consegna che esso ne ha fatta in detto locale, ha dato un tacito consenso, affinchè possano servir loro di garanzia. In simil caso bisogna che il conduttore di detti mobili faccia conoscere al proprietario che i mobili ch' egli vi deposita, non appartengano al propriotario ma ad esso tappezziere; poichè senza questa formalità, a' ter-

mini dell'art. 1971, n. 1, delle Leggi civili, questi mobili servirebbero d'ipoteca a' fitti del proprietario della casa, il cui privilegio prevalerebbe a quello del proprietario de' mobili.

Il trasporto di detti mobili per l'andata e ritorno, facendosi a rischio pericolo e fortuna dell' affittatore, ne segue che quest' ultimo è solo obbligato alle spese di detti due trasporti, non che alle spese della disposizione di detti mobili ne' locali destinati a riceverli; a meno che non siasi convenuto il contrario.

Il conduttore non è tenuto che alla manutenzione pulitezza e conservazione degli oggetti ad esso affittati. Egli deve garantirli da tutti gli accidenti i quali possono loro accadere, come a dire macchie, rotture, deteriorazioni ecc., e non dall'uso e dalla vetustà.

Similmente l'affittatore è pure risponsabile de'vizi e difetti degli oggetti da lui dati a fitto, a motivo che non essendo stati conosciuti all' epoca in cui ebbe luogo l' affitto, i medesimi lo sarebbero divenuti in seguito. Per esempio, una seggiola, una sedia a bracciuoli, una tavola, o qualsivoglia altro oggetto simile dato a fitto, essendo stato precedentemente retto e rassettato con abbastante solidità e pulitezza per poter essere nuovamente dato a fitto con altri mobili in buono stato, se avviene che nel corso di detto affitto lo stesso mobile non possa più servire all' oggetto pel quale fosse stato locato, per cagione del vizio derivante da detta rottura, manifestato dal tempo e dall' uso, l' affittatore è garante di questo vizio, e dee sostituire a quello un altro mobile.

La locazione de' mobili può farsi per tutto

il tempo che si vuole, anche per mesi e giorni, nè vi è d'uopo di caparra o altro pegno: solamente il locatore può esigere una somma o anche un termine anticipato di fitto. In tal caso bisogna che il contratto faccia menzione di questo pagamento e ne contenga la quitanza.

L'affitto de' mobili somministrati per l'addobbamento di una casa intera, di un appartamento, di una bottega, o di qualunque altro locale, si considera fatto per quel tempo che, secondo la consuetudine de' luoghi, sogliono ordinariamente durare gli affitti delle case, degli appartamenti, delle botteghe e di altri locali. (*Leg. civ.*, *art.* 1603.)

Se per avventura l'epoca del principio dell'affitto de' mobili non fosse stata fissata, il conduttore avrebbe il dritto di farlo cominciare a sua volontà, facendo al locatore un' intimazione di consegnare ad esso gli oggetti contenuti in detto affitto.

La tacita rinnovazione di affitto non ha luogo che per tutto il tempo solamente che il conduttore conserva i mobili di consenso del locatore, pagando a quest' ultimo la mercede del fitto proporzionatamente a quella della locazione.

Sarebbe assai pericoloso il fare un simile contratto mediante una verbale convenzione; imperocchè *in fatto di mobili il possesso equivale al titolo*. Questo principio, la cui esistenza risale ad un' epoca assai rimota, è stato di nuovo consagrato dall'articolo 2185 delle Leggi civili, e molte persone di mala fede potrebbero trarne un vantaggio grandissimo in pregiudizio di colui il quale avesse avuta bastante

confidenza per consegnare i suoi mobili, senza essersi procurata verso di lui una prova la quale non possa in alcuna guisa essere posta in dubbio.

E però il proprietario di questi mobili può sopra di essi, per tre anni, esercitare il suo dritto di proprietà nelle forme che gli sembrassero le più convenevoli; ma passato questo tempo sarebbe definitivamente acquisita al possessore la prescrizione a termini della seconda parte di questo stesso articolo 2185 delle Leggi civili così concepita:» Ciò non ostante colui che ha perduto, o cui fu rubata qualche cosa, può rivendicarla nel corso di tre anni, da computarsi dal giorno della perdita, o del furto, contra la persona, nelle mani della quale la trovi; salvo a questa il regresso contra colui dal quale l' ha ricevuta » ed anche senza supporre della mala fede nel conduttore di questi mobili, se dopo l'epoca di tre anni da che egli avesse per tal modo goduto verbalmente, egli morisse, sarebbe ancora possibile che i suoi eredi non riconoscessero o non volessero riconoscere questa convenzione verbale, e che eglino divenissero per tal modo proprietarii in forza della prescrizione.

Locazione verbale

Dicesi *locazione verbale* quella che vien fatta senza determinazione di tempo più lungo di quello de' *termini* ordinarj, e che finisce con un *congedo* dato dall' una o dall'altra parte che desidera vederne la fine.

Una tal locazione si fa per lo più senza scrit-

tura, e sulla semplice parola, sì del locatore che del fittaiuolo.

Essa ha luogo coll' occupazione del fondo o della casa fatta dal fittaiuolo, e colla consegna delle chiavi fatta dal proprietario.

È di uso che la locazione verbale abbia effetto con un' anticipazione di prezzo, detta *caparra*. Dopo di essersi data la caparra ciascuno de' contraenti, ha ventiquattr' ore di tempo per disdirsi, restituendo il proprietario la caparra che ha ricevuta, ed il fittaiuolo prevenendo che abbandona ciò che ha dato; elasso questo tempo, nessuno de' due può disdirsi.

Se la locazione fatta senza scrittura non ancora sia cominciata ad eseguire, ed una delle parti la impugni, non può farsene la pruova per mezzo di testimonj, comunque sia tenue il prezzo, e quantunque si alleghi di essersi date le caparre.

Può solamente deferirsi il giuramento a colui che niega la locazione. (Leg. civ., art. 1561).

Quindi è sempre più sicuro per la tranquillità sì del locatore che del fittaiuolo, di fare un' obbligo scritto, che non può negarsi, e dal quale non si può rivenire.

Questo scritto, non fissando la durata determinata dell' affitto, e non avendo altro scopo se non che di assicurar l' obbligo o di fissare la quantità del prezzo, viene considerato come una locazione verbale.

Locazione per iscritto

La locazione per iscritto è necessaria ogni qual volta si fa un affitto di una durata più o meno lunga di quella de' *termini* ordinarj.

Ella si fa in due maniere, o con una semplice scrittura che le parti fanno tra loro, e nella quale si spiegano le loro convenzioni, ed allora si chiama *locazione per atto privato*; O innanzi notaio, e allora vien detta *locazione per atto autentico*. (Vedi questi articoli)

Locazione per atto privato.

La locazione per atto privato si fa mediante uno scritto col quale le parti stabiliscono esse medesime la durata e le condizioni dell'affitto.

Esso dev' esser fatto in tanti originali, quante sono le parti che vi hanno un interesse distinto, e in ciascuno originale dee farsi menzione del numero degli originali che si son fatti. (Leg. civ., art. 1279)

Come soggetta al registro, dev' esser fatta sopra carta bollata. Dee contenere inoltre i nomi e cognomi, qualità o professioni e dimore delle parti (*del locatore cioè, o proprietario, e del fittaiuolo*); la cosa locata, la sua denominazione, la sua forma e sua natura, la sua situazione, la sua estensione e l' uso al quale è destinata; il tempo in cui dee cominciare il godimento, o quello in cui dee finire; la miercede della locazione, l' epoche di pagamento; finalmente le condizioni particolari convenute tra le parti.

Se una di esse non sapesse scrivere o firmare,

è necessario che il contratto si faccia innanzi notaio.

Le spese del pagamento essendo a carico del debitore (Leg. civ., art. 1201), l'uso è di stipulare, ne' contratti privati, che la spesa del registro sarà a carico del fittaiuolo; nondimeno, se non se n' è fatta menzione, possono esser tutti e due obbligati al pagamento del dritto (*Legge de' 21 giugno 1819, art. 7.*).

Per la quantità del dritto, vedi *Registro*.

La data delle scritture private non si computa contro le terze persone, se non dal giorno in cui sono state registrate. (Leg. civ., art. 1282, e *art. 4 n. 3 della legge de' 21 giugno* 1819 (Vedi *Atti privati*).

Modello di un contratto di locazione fatto con iscrittura privata.

Tra i sottoscritti (si dinoti il nome, cognome, qualità, professione e dimora del locatore o proprietario), *da una parte;*

E (nome, cognome, qualità, professione e dimora del fittaiuolo) *dall' altra parte;*

Sono state stipulate le seguenti convenzioni.

Io (il nome del locatore), *proprietario di una casa* (o di ogni altro fondo) *situata a strada , n.*

(E qui si faccia menzione della qualità di principal locatario, d' incaricato, di marito, o tutore, di erede incaricato dal giudice di amministrare i beni di una successione, o di usufruttuario.)

Do in affitto al signor (il fittaiuolo) *la detta casa sita a , strada*

, *n.* *consistente in* (si enuncino minutamente i diversi pezzi di fabbrica, i piani, le botteghe, e tutti i luoghi della casa), *la qual casa co' suoi accessorii e dipendenze ha dichiarato il signor N. aver ben esaminata ed esserne contento.*

O pure: *il tale appartamento*, *a tal piano della detta casa*, *composto di tanti pezzi ed avente per dipendenze. . . .*

O pure: *una bottega faciente parte della detta casa*, *sopra indicata strada* , *n.* , *con* (e qui si enuncino le dipendenze).

Per tanti anni (in quanto alla lunghezza degli affitti, *vedi* Durata degli affitti) *due*, *quattro* o *sei anni*, *più o meno*, *secondo le convenzioni*, o pure *per due*, *quattro* o *sei anni*, *a scelta delle parti respettive*, *avvertendosi tre o sei mesi prima*, *i quali cominceranno a decorrere dal dì* (si noti l'epoca) *per finire alla stessa epoca dell' anno* 183 .

Il presente affitto è stato fatto mediante la somma annua di ducati pagabile (o ad anno, o a semestre, o a trimestre, secondo l'uso de' luoghi o le convenzioni delle parti), *e di cui il primo pagamento dovrà esser fatto a dì* , *il secondo a dì* *e così di seguito* (di anno in anno, o di trimestre in trimestre) *sino alla fine del presente affitto.*

Se si è convenuto di pagare un semestre o un trimestre anticipato, per una bottega o per una casa intera, si aggiunga:

Ed il detto signor (fittaiuolo) *ha presentemente pagato al signor* (locatore) *il quale ne fa quietanza*, *la somma di* , *per*

un semestre o *trimestre del detto affitto imputabili sugli ultimi sei* o *tre mesi* , *senza invertir l' ordine de' pagamenti qui sopra fissati.*

Il presente affitto è stato fatto inoltre colle condizioni qui appresso enunciate. (Si notino qui ad una ad una le condizioni particolari delle parti , intorno a che *vedi* Clausole e condizioni di un affitto).

Ed io (fittaiuolo) *dichiaro prendere in affitto la detta casa colle condizioni qui sopra espresse, e che mi obbligo ad adempire fedelmente.*

Fatto in doppio , *a dì* (giorno mese ed anno).

(*Le firme delle due parti*)

Locazione per atto autentico

La locazione per atto autentico è quella ch'è fatta innanzi notaio.

Il vantaggio dell' atto autentico è di far fede, anche rispetto ai terzi, della convenzione che racchiude , menochè nel caso d'iscrizione in falso; di essere esecutorio contro la parte che si niega alla esecuzione , e di produrre ipoteca. Di più , non si può temere di smarrirsi , trovandosi la minuta presso il notaio , il quale è obbligato di rilasciarne copia alle parti a loro richiesta. (Leg. civ. , art. 1273).

L' atto autentico di locazione debb' esser registrato fra cinque giorni , a contare dalla sua data , se è stato stipulato nella residenza del ricevitore ; di dieci , se in altro comune del circondario ; di venti , se fuori del circondario.

Le spese del contratto sono a carico del fit-

taiuolo, meno che non vi sia convenzione in contrario.

La scelta del notaio, per la redazione dell' atto, appartiene al locatore o proprietario.

Le clausole e condizioni dell' atto autentico di locazione possono esser le stesse che quelle della *locazione per atto privato* (Vedi *Clausole di un affitto*).

In quanto alla formola di redazione, non è necessario darne qui il modello, dovendosi ciò conoscere da' notai, i quali possono attingere in diversi formolarj.

In ogni caso, si può vedere il modello del contratto fatto con iscrittura privata.

Locazione a lungo tempo

Chiamansi locazioni a lungo tempo quelle che oltrepassino i nove anni.

Bisogna avere la libera disposizione de' proprj beni per fare simili affitti, essendo riputati, in certo modo, come alienazioni. Quindi il minore emancipato non può fare de' simili affitti per i proprj beni, nè il marito per i beni di sua moglie, nè il tutore per quelli del suo minore o dell' interdetto, sotto pena di riduzione.

Comunemente s' intende per affitto a lungo tempo, la locazione a vita. (Vedi questo articolo).

Il fittaiuolo che ha fatto delle fabbriche sul fondo che gli è stato locato per molti anni, non può, terminato l' affitto, portar via cosa alcuna di queste fabbriche, nè può ripeterne le spese, e molto meno obbligare il locatore a

continuargli il suo affitto per ragione delle dette fabbriche. (Ferrière)

Egli deve, come ogni altro fittaiuolo, rimettere le cose nello stato in cui le ha ricevute, se non è stato autorizzato a far delle aggiunzioni e miglioramenti.

Le condizioni sotto le quali è stato fatto l'affitto, han forza di legge tra le parti. (Leg. civ. art. 1088).

Gli affitti a lungo tempo, o a vita, non possono farsi che avanti notaio; per conseguenza è inutile darne qui il modello.

Locazione a vita

Locazione a vita dicesi quella colla quale il proprietario cede il godimento di un fondo sia urbano, sia rustico, per tutta la vita di una persona, dopo la cui morte questo fondo dee ritornare al proprietario o a' suoi eredi.

Non altrimenti che in tutti gli altri affitti, il locatore a vita è tenuto di consegnare al fittaiuolo la cosa intera che gli è stata locata, e di garantirlo da ogni sorta di lite ed evizione.

Il fittaiuolo a vita essendo equiparato all' usufruttuario, i suoi diritti e le sue obbligazioni sono le medesime. (Vedi *Usufrutto*)

Egli ha il dritto di godere di ogni specie di frutto naturale, industriale o civile, che possa produrre la cosa che gli è stata locata. (Leg. civ., art. 507.)

Il proprietario non può col proprio fatto, nè in qualunque siasi modo, nuocere a' dritti del fittaiuolo.

Gli eredi del fittaiuolo dal canto loro, non

possono in fine dell'affitto ripetere alcuna indennità pe' miglioramenti che pretendessero di aver fatto, ancorchè fosse aumentato il valore della cosa. Benvero potranno i miglioramenti compensarsi colle deteriorazioni fatte (Leg. civ. art. 524.)

Le riparazioni straordinarie sono a carico del proprietario, ed il fittaiuolo non è tenuto se non alle riparazioni di manutenzione. (Leg. civ. art. 530) (Ved. *Usufrutto*).

La locazione a vita finisce colla morte naturale o civile del fittaiuolo, collo scioglimento dell'affitto ottenuto per inadempimento delle convenzioni, e colla perdita totale della cosa locata.

Se il fittaiuolo non pagasse il prezzo dell'affitto per tre anni, o per un tempo più breve, secondo ciò che sarebbe convenuto, il locatore potrebbe dimandare la risoluzione dell'affitto.

La vendita della cosa locata a vita non produrrebbe alcun cangiamento nel dritto del fittaiuolo, ed il compratore sarebbe tenuto di continuare l'affitto; dappoichè la locazione in quanto al fittaiuolo è un investitura per tutta la sua vita, con le sole obbligazioni menzionate nel contratto, ed è un'alienazione a tempo da parte del locatore.

Terminata la locazione a vita, gli eredi o il fittaiuolo sono obbligati a rimettere le cose nello stato in cui le han ricevute, tranne quelle che sono perite, e di fare le riparazioni locative o usufruttuarie.

Lo stato delle cose dev'essere fatto prima di entrare in possesso, in conformità dell'art. 525 (con una descrizione de' luoghi della cosa locata).

Il fittaiuolo di una locazione a vita, può,

come l' usufruttuario, far degli affitti di nove anni; se oltrepassano i nove anni, il locatore o i suoi eredi possono, alla sua morte, farli ridurre secondo le regole stabilite pel marito, riguardo a' beni di sua moglie. (Leggi civ. art. 520.)

La locazione a vita debb' esser fatta innanzi notaio.

Locazioni de' beni dello Stato, de' comuni e de' pubblici stabilimenti.

Gli affitti de' beni dello Stato, de' beni de' comuni e de' pubblici stabilimenti, sono sottoposti a regole particolari. (*Leg. civ. art.* 1558).

Per beni dello Stato sono considerati quelli che determinatamente appartengono al demanio pubblico e sono di diretta proprietà dello Stato, come a dire gli allodiali, i devoluti, i beni de' banchi, i beni residuali del monte borbonico, i beni confiscati, o che possono essere confiscati, ecc.

I beni appartenenti allo Stato, o dipendenti dalla sua amministrazione, debbono essere affittati sei mesi prima di spirare i termini degli ultimi affitti, mediante l'affissione de' manifesti.

Le case ed i predj urbani, la cui rendita imponibile non oltrepassa i ducati cinquantà in Napoli, e ducati venti nelle province, son locati senza le formalità degl' incanti con contratti da stipularsi tra i ricevitori ed i particolari colla successiva approvazione de' direttori.

Questi contratti debbono essere vistati da' sindaci della situazione de' beni, o da altri funzionarj che ne faccian le veci.

Se i beni da affittarsi secondo il catasto provvisorio dessero una rendita non maggiore di ducati dugento, l'aggiudicazione dell'affitto si fa avanti il sindaco del comune dove sono siti i beni, o a quello del comune il più vicino e il più popolato.

Pe' beni la cui rendita sia superiore a ducati dugento, e sino a ducati 1500, gli affitti si fanno innanzi al sottintendente del distretto della situazione de' beni.

Son consumate innanzi l'Intendente della Provincia le aggiudicazioni de' beni, la cui rendita sia maggiore di duc. 1500.

La base su cui si apre l'incanto è o l'estaglio dell'ultimo precedente affitto, o la rendita del catasto.

L'aggiudicazione vien fatta al maggior offerente ed all'ultimo licitatore sull'estinzione delle candele che non possono essere meno di tre. Essa è definitiva dopo la terza candela, e dopo altra consecutiva, sulla quale non vi sia stato altro additamento.

Gli affittatori che non presentino da sè stessi una valida garanzia debbono dare soddisfacenti cauzioni di persone domiciliate nella estensione della provincia dove son siti i beni. Essi sono inoltre sottoposti all'arresto personale per l'adempimento del fitto. (*Decreti de'* 30 *gennaro* 1817, *de'* 27 *luglio* 1818, *degli* 11 *gennaio* 1819, *e de'* 2 *maggio* 1823).

Quanto agli affitti de' beni comunali, *vedi* la legge amministrativa de' 12 dicembre 1816, art. 230 e seg.

Quanto agli affitti degli stabilimenti pubblici *vedi* il decreto de' 27 dicembre 1815, il rego-

lamento de' 19 dicembre 1816, n. 20 e 21, la legge de' 18 ottobre 1819 art. 72 e seg., il regolamento de' 28 settembre 1821 art. 1 e seg., ecc.

Magazzini di sale e ammassi di materie corrosive.

I magazzini di sale e gli ammassi di materie corrosive sono sottoposti dalle Leggi civili, art. 595, alle stesse precauzioni che sono richieste per le *stalle*, allorchè sono appoggiate ad un muro comune.

È necessario egualmente di farvi un contromuro per garantire il muro comune da' danni che possono cagionargli le materie capaci di alterarlo. (Vedi *Contromuro*)

Presso di noi non vi sono, siccome abbiamo più volte notato, regolamenti o statuti locali su tali opere. La consuetudine di Parigi però prescrive per i magazzini di sale, merluzzi salati, o altra specie di salume, che il contromuro abbia un piede di grossezza (palmo 1 e 1/4 napol.) con un fondamento di tre piedi di profondità. Bastano otto pollici di grossezza per il contromuro sul quale si ammucchia il letame, come fanno gli ortolani e i giardinieri.

È lo stesso per quelli che ammucchiano materie corrosive come il salnitro, e gli escrementi degli animali per la manifatturazione del sale ammoniaco, o altro.

Il proprietario di questi oggetti dee sempre curare che il suo contromuro abbia una grossezza ragionevole e sia costrutto di buoni materiali, poichè se a malgrado di queste pre-

cauzioni il muro comune venisse a deteriorare, egli sarebbe egualmente tenuto a ripararne i danni.

Memorie

Allorchè un architetto ha diretto un' opera spetta a lui il regolar le memorie delle forniture e de' travagli presentate dagli appaltatori o dagli operaj che han lavorato sotto i suoi ordini.

L' architetto essendo risponsabile dell'esecuzione dell'opere che ha diretto, può anche esigere che il proprietario non paghi somma alcùna senza la sua precedente approvazione per riserbarsi il suo regresso contro gli operaj se d' uopo ne fosse.

Allorchè le opere sono state affidate direttamente ad un appaltatore, o sono state ordinate ad operai dallo stesso proprietario, egli allora si dirige ordinariamente ad un architetto per verificare e regolare le loro memorie.

Il dovere di questi si limita allora a riconoscere, per quanto è possibile, se gli oggetti forniti sionò stati impiegati in quella quantità ch' è indicata, se buone ne sono le qualità, e se i lavori sono stati fatti secondo le regole dall' arte; finalmente egli dee fissare per ogni articolo il prezzo più ragionevole, secondo i luoghi e le circostanze.

Sonovi persone la cui sola occupazione è quella di verificare e misurare le opere enunciate nelle memorie. In tal caso l' architetto non dee far altro, dopo l' operazione del verificatore, che stabilire il prezzo di ogni articolo compre-

so nella memoria. Ciò non ostante egli non può dispensarsi, essendone richiesto, dal visitare le costruzioni pria di regolar le memorie, per meglio assicurarsi se vi sieno o pur no de' vizi apparenti ad occhi più esperti.

La verifica e il regolamento fatti dall'architetto non obbligano l appaltatore a conformarvicisi. In tal caso se le parti non sono di accordo, vengono nominate persone dell'arte, sia all'amichevole, sia dal giudice; e l'architetto sul cui regolamento è quistione, non può far parte del numero de' periti.

Il regolamento porta seco ordinariamente la deduzione di una quarta parte della somma cui ammonta la memoria.

Le spese di regolamento sono a carico del proprietario.

Miniere

La proprietà del suolo comprende egualmente la proprietà della superficie e della parte sottoposta.

Il proprietario può fare al di sotto tutte le costruzioni e scavamenti che crederà a proposito, e trarre da questi tutti i prodotti che ne pervengono; salve le modificazioni risultanti dalle leggi e da' regolamenti relativi alle miniere, e dalle leggi e regolamenti di polizia. (*Leg. civ. art.* 477)

La legge de' 17 ottobre 1826 prescrive che le miniere tanto metalliche, che semimetalliche, del pari che il carbon fossile, i bitumi, l'allume ed i solfati a base metallica, potranno essere scavate liberamente, e senza bisogno di

alcuna Sovrana concessione, da' particolari proprietarj de' fondi ne' quali si rinvengono; e potranno ciò eseguire tanto per se stessi, quanto per mezzo di altri.

Ne sono eccettuate le miniere di salgemma fossile perchè fanno parte del Demanio pubblico. Ne sono altresì eccettuate le miniere di zolfo, di gesso, gli scavamenti di pietre, di marmi, graniti, arene, crete, argille, pozzolane, lapillo, e di tutte le altre sostanze non espresse di sopra, le quali non cadono sotto le disposizioni della presente legge.

Un proprietario dunque il quale trovi una miniera nel suo fondo può disporne a suo piacimento, conformandosi a' regolamenti di polizia. Ma quante volte egli non voglia nè per se stesso nè per mezzo di altri curarne lo scavo, in tal caso, dopo di essersi dato un termine conveniente al proprietario, e questo elasso, quegli non abbia adempito, può farsene dal Sovrano una concessione a chi la domanderà, purchè abbia i requisiti voluti dalla legge.

Il concessionario è tenuto a dare un compenso al proprietario del fondo, da convenirsi o da arbitrarsi dal giudice.

Il prosieguo dello scavo di una miniera potrà esser fatto, ancorchè s' immetta successivamente in altri fondi contigui, senza che i proprietarj di questi possano impedirla.

Sarà però dovuto a tali proprietarj un compenso corrispondente da convenirsi o da arbitrarsi dal giudice.

Coloro i quali rappresentano dritti su i fondi ove si rinvengono le miniere, sia per ragione di crediti, sia per qualunque altra cau-

sa, li conserveranno a norma delle leggi: e le quistioni che potessero insorgere su di ciò sono della competenza de' tribunali ordinarj. (*Detta legge de' 17 Ottobre 1826.*)

MURI COMUNI

Dicesi *muro maestro* il muro esterno di una casa;

Partimento, il muro interno che serve a ripartire le stanze di ogni appartamento;

Di sostegno, il muro che rinfianca il terrapieno o la ripa di un podere;

Di cinta, se lo circonda;

Proprio, quello che appartiene esclusivamente ad uno de' vicini;

Comune o divisorio, quello che separa due fondi contigui e che appartiene in comune ai proprietarii de' due fondi. Di tali muri è qui parola.

Il muro è comune in tre diversi modi: o quando ciascuno de' vicini ha contribuito alla metà del suolo ed alla spesa di costruzione; o quando innalzato il muro da uno nel proprio suolo ed a sue spese, l'altro ne ha acquistato la comunione, pagando la metà del valore del muro col pedamento e suolo; o quando divide due edifizii, cortili, giardini, territorii, purchè non vi sia un titolo o segno in contrario.

Nel primo caso il muro è originariamente comune; nel secondo lo è dal momento in cui fu renduto comune; e nel terzo è comune per una presunzione della legge.

La grossezza del muro comune è ordinaria-

mente di palmi due, presa una metà nel fondo del vicino, e metà in quello dell' altro, quante volte sia eretto per comune collazione.

Nelle città e nelle campagne ogni muro che sino alla sua sommità serve di divisione tra edificii, cortili, giardini, ed anche tra recinti ne campi si presume comune, se non vi è titolo o segno in contrario (*Leg. civ. art.* 574); cioè a dire quante volte non vi sia un pagamento legalmente fatto della spesa del muro da un sol vicino, senza che l' altro vi sia concorso, nè abbia conferito rata di suolo.

Bisogna notare che per esservi la presunzione del muro comune, i due fondi vicini debbono essere della stessa natura, come a dire due edificii, cortili, giardini territorii ecc. Ma se i due fondi sono di diversa indole, come un edifizio ed un giardino, ovvero un edifizio ed un territorio, allora il muro che li separa è parte integrale dell' edifizio di cui regge le fabbriche e solari, purchè non vi sia titolo che provi il contrario.

È segno che il muro non è comune:

1. Quando la sommità di esso, da una parte è diritta, ed a piombo della sua fronte esteriore, e dall' altra presenta un piano inclinato (*art.* 575). In tal caso è una proprietà di colui verso del quale l' inclinazione è diretta, per la ragione che le acque piovane cadendo sulla grossezza del muro fluiscono necessariamente per lo piano inclinato, e piombando nel suolo inferiore si presume che il proprietario abbia solo sofferta la spesa della costruzione del muro.

2. Quando vi sono da una parte sola o' lo

sporto del tetto, o cornicioni e mensole di pietra, messivi nella costruzione del muro. Si presume in questi casi che il muro appartenga esclusivamente al proprietario, dalla cui parte sono la grondaia, o il cornicione, o le mensole di pietra. (*Ibidem*)

È da notarsi però che questi ultimi segni indicati debbono essere stati messi al tempo della costruzione del muro, poichè se sono stati confitti posteriormente (il che è riconoscibile per mezzo di periti) allora non vi è la presunzione legale della comunione del muro.

Le riparazioni e le ricostruzioni del muro comune sono a carico di tutti quelli che vi hanno diritto ed in proporzione del diritto di ciascuno. (*Leg. civ. art.* 576)

Le riparazioni alle quali può essere costretto un condomino a contribuire, sono quelle derivate da vetustà o da qualche accidente che non provviene dalla colpa di uno de' proprietarii. Dappoichè se il muro è ruinato pel fatto di uno de' vicini, egli dee solo sopportare la spesa della ricostruzione, e l'altro proprietario ha il diritto di costringerlo a non differirla.

È a carico de' vicini l' incomodo risultante dal racconcio o rifazione del muro comune, come il passaggio degli artieri, il trasporto e deposito de' materiali, ecc. Ciascuno di loro è tenuto alla particolare spesa de' puntelli, forzature, muramenti o altra precauzione. Tocca a ciascuno il peso di un escomputo o indennità, se n' è dovuta alcuna agl' inquilini; e nel caso di guasto o rovina degli abbellimenti, delle pitture o scul'ture incastrate nel muro, non ha dritto l' uno di chieder compenso all' altro.

Un muro comune è nel caso di esser riparato quante volte anche il più leggiero detrimento recherebbe danno alla sua solidità. Spesso però li compadroni di un muro comune contendono fra loro sulla riparazione che vi occorre. In tal caso è proprio de' periti di esaminare lo stato del muro e la qualità della fabbrica, ond' essere nel grado di giudicare se faccia mestiere una totale rifazione, o solo abbia a rinforzarsi una parte.

Qualunque sia il bisogno del muro comune, uno de'compadroni niente può farvi da se solo, se non preceda l' intelligenza dell' altro, o l' autorizzazione del tribunale dopo una perizia legale. Se egli si arbitra di ripararlo, o riedificarlo di sua autorità, soffrirà solo la spesa, la quale in tal caso reputasi fuor di bisogno. (*Toullier.*)

Così ancora se uno de' compadroni volesse ricostruire il muro con una dimensione eccedente l' ordinaria, dev' egli addossarsi questo sovrappiù di spesa.

Ciò non ostante qualunque compadrone di un muro comune può esimersi dall' obbligo di concorrere alle spese delle riparazioni, e ricostruzioni, rinunziando al dritto di comunione; purchè il muro comune non sostenga un edifizio di sua pertinenza. (*Leg. civ. art.* 577.)

Rinunciandosi alla comunione del muro, si rinuncia altresì a tutto ciò che lo compone: quindi si abbandona egualmente il suolo sul quale è basato.

Questo articolo può applicarsi soltanto a' muri comuni che sono ne' villaggi e nelle campagne, poichè, secondo l' art. 584, nelle città e

sobborghi ciascuno può costringere il suo vicino a concorrere nelle spese di costruzioni o di riparazioni de' muri che dividono le loro case, cortili e giardini.

Ogni compadrone può far fabbricare appoggiando ad un muro comune, ed immettervi travi e travicelli per tutta la grossezza del muro, ad esclusione di due pollici (once due e mezzo), senza pregiudizio del diritto che ha il vicino, di far accorciare la trave fino alla metà del muro, nel caso in cui egli volesse collocare una trave nello stesso sito, o appoggiarvi un cammino. (*Leg. civ. art* 578)

Ma è bene osservare che non si possono fare queste operazioni senza averne prevenuto il vicino, e senz' averne ottenuto o il suo consenso o una sentenza che l' autorizzi ad eseguire i lavori, secondo che dice l'art. 583, riportato qui sotto.

Ogni compadrone può fare innalzare il muro comune; ma sono a di lui carico le spese dell'innalzamento, le riparazioni di mantenimento sopra l' altezza del muro comune, ed inoltre l' indennità pel maggior peso in proporzione dell' alzamento, e secondo il suo valore. (*Leg. civ. art.* 579)

È chiaro che il peso maggiore forma una deteriorazione che il muro comune soffre nella sua durata, e farà necessariamente accelerare l' epoca della rifazione, con renderne più frequenti e gravi le riparazioni. Quindi il condomino del muro riceve un danno del quale debb' essere ristorato. L' indennità dev' essere proporzionata al deprezzamento del muro comune, ossia al decremento del prezzo che soffre per

lo aggravio del nuovo peso; il che potrà determinarsi amichevolmente tra le parti, o dovrà rimettersi al giudizio de' periti. Il vicino è obbligato a soffrire l'imbarazzo di questo travaglio.

Se il muro comune non è atto a sostenere l'alzamento, quegli che vu le alzare, è tenuto a farlo ricostruire per intero a sue spese, e l'aumento di grossezza, *se ne abbia di bisogno*, dee prendersi dal suo lato. (*Leg. civ. art.* 580)

In tal caso il muro rifatto non perde la qualità comune tra l'uno e l'altro vicino, secondo le sue antiche dimensioni di altezza e grossezza, con dover essere l'eccedente della fabbrica, ed anche la maggior occupazione del suolo, considerata in ogni tempo come un'appartenenza esclusiva del costruttore, coll'obbligo speciale del mantenimento e riparazione. Dicasi lo stesso nel caso che bisognasse un più profondo pedamento.

Ma se il muro comune è assolutamente cattivo, il vicino che vuole alzarlo può esigere che sia rifatto a spese comuni, pagando però l'indennità per il peso che vi appoggerà.

Il vicino che non ha contribuito all'alzamento, può acquistarne la comunione, pagando la metà della spesa, ed il valore della metà del suolo occupato per la maggior grossezza, se ve ne sia. (*Leg. civ. art.* 581.)

Bisogna notare che la metà della spesa in tal caso importa tutto ciò che ne fa parte, come a dire il costo della fabbrica, puntelli, muramenti di vani, rinforzi del muro inferiore e del fondamento, non che l'indennità per lo maggior peso. È dovuta la metà di essa, quando la co-

munione è susseguente all'alzamento; ma se il vicino la richiede dopo un intervallo di tempo, cadrà in esame il deterioramento che il muro ha sofferto fino all'epoca della comunione.

Ogni proprietario in contiguità di un muro ha pure la facoltà di renderlo comune in tutto o in parte, rimborsando al padrone la metà del suo valore, o la metà del valore dell'a parte che vuol rendere comune, e la metà del valore del suolo, sopra cui il muro è costrutto. (*Leg. civ art.* 582.)

Quindi perchè uno abbia un tal dritto, è necessaria la contiguità del fondo al muro proprio del vicino. Quando il fondo e il muro non sieno a contatto fra loro, svanisce una tal facoltà.

Può domandarsi la comunione di un muro per tutto o parte; ma per una porzione del muro non s'intende che sia una parte superiore orizzontalmente presa ad arbitrio del vicino, escludendo la parte inferiore che la sostenta. L'appoggio in ogni occorrenza deesi misurare dalla fondazione del muro verticalmente, e sino a quell'altezza che si chiede.

Non si può esercitare il dritto di appoggio al muro proprio del vicino, se il proprietario del fondo posto in contiguità non ne abbia acquistata la comunione, col pagamento effettivo della metà del prezzo; dopo di che gli sarà lecito usare l'appoggio a' termini del riferito art. 582.

Quanto alle diverse maniere nelle quali ha luogo l'appoggio al muro del vicino, e quanto alle consuetudini che regolano una tal materia presso di noi, vedi Morra, *Servitù prediali*.

Uno de' vicini non può fare alcun incavo nel corpo di un muro comune, nè applicarvi o appoggiarvi alcuna nuova opera senza il consenso dell' altro; ovvero, in caso di rifiuto, senza aver fatto da periti determinare i mezzi necessari, onde la nuova opera non riesca di danno a' dritti dell' altro. (*Leg. civ. art.* 583)

Per *incavo* s' intende il rompere in parte la grossezza del muro comune, come una nicchia, cammino, tubo, buchi di travi, e le intaccature dette volgarmente *caraci*, che l' arte di edificare richiede nell' attacco di nuove fabbriche e soffitte ad un muro preesistente. Son perciò escluse le aperture che penetrano per tutta la grossezza del muro comune, come una porta, un finestrino, una finestra ecc., secondo ch' è stabilito nell' art. 596.

L' *applicare o appoggiare una nuova opera* al muro comune, importa così l' appoggio laterale, come il soprapporre un nuovo peso di fabbrica, tetto o altro.

Il consenso del vicino in tal caso dev' essere scritto, nè vale la pruova testimoniale del tacito consenso, mentre trattasi d' un dritto fondiario, il cui valore è indefinito.

Ciascuno può costringere il suo vicino a concorrere nelle spese di costruzioni, o di riparazioni de' muri, che dividono le loro case, cortili e giardini, situati nelle città e ne' sobborghi. L' altezza di essi sarà determinata, secondo i regolamenti particolari o secondo gli usi costantemente ricevuti; e non essendovi usi o regolamenti, ogni muro divisorio da costruirsi o riedificarsi in avvenire, dovrà essere nelle città di 50 mila anime o più, almeno palmi do-

dici e mezzo d' altezza, compreso il cornicione, e nelle altre città palmi dieci. (*Leg. civ. art.* 584)

Una tal disposizione è precisamente applicabile agli edificj, cortili e giardini situati nelle città e ne' sobborghi. Non ha luogo nella campagna, dove i fondi sono aperti, nè han bisogno di divisione.

Se i due vicini sono d' accordo, possono fare il muro divisorio di un' altezza minore di palmi 12 1/2 o di palmi 10, poichè l' obbligo di chiudere le loro proprietà contigue nelle città e sobborghi, non è di dritto pubblico, ma di dritto privato.

La grossezza de' muri divisorj e la profondità de' pedamenti non sono capaci di una misura costante e generale; essa varia ne' diversi luoghi. Perciò bisogna attenersi a quella misura di grossezza ch' è più in uso nel paese dove si fabbrica. Ma se a un vicino importasse di fare il muro di maggior altezza e grossezza, allora l' eccedente andrà a suo carico, non potendo esigere dal vicino se non la metà della spesa corrispondente all'altezza voluta dalla legge e alla grossezza consueta.

Quando i differenti piani di una casa appartengono a più proprietarii, se i titoli di proprietà non determinano il modo delle riparazioni e ricostruzioni, debbono queste farsi nel modo che siegue.

I muri maestri e i tetti, sono a carico di tutti i proprietarii, ciascuno in proporzione del valore del rispettivo suo piano.

Il proprietario di ciascun piano fa il pavimento, su cui camina, come trovasi costrutto, o a volta o a travi.

Il proprietario del primo pieno forma la scala, che vi conduce: quello del secondo prosiegue la scala dal primo al secondo piano: e così di seguito. (*Leg. civ. art.* 585.)

I *muri maestri* sono i muri esterni che rispondono ad una strada, ad un cortile o altro luogo scoperto. In quanto ad essi il proprietario è tenuto soltanto per la fabbrica rustica, esclusa la facciata di stucco, o intonico, cornicione, frontespizio, ecc., non che ogni altro ornamento particolare. Quanto poi ai *tetti* debbonsi intendere quelli di semplice covertura, cioè privi di uso, ed a questi assimigliar si debbono i lastrici a cielo, così detti *carosi ed inaccessibili*.

Oltre a' muri maestri e tetti, cadono sotto le stesse disposizioni il portone, antrone, cortile, pozzo, cisterna ed altro di uso comune ed indiviso.

Il ratizzo della spesa di riparazione o rifazione de' muri esterni, gravitando sul valore dei rispettivi piani, sarà in ragione delle rendite locative, le quali son sempre a quello proporzionate. Quindi è più agevol cosa che il ratizzo serbi la ragione degli affitti. Così ancora a proporzione del valor locativo sarà scompartita la spesa de' puntelli, cataste, muramento di vani, ecc.

Se lo stesso piano è diviso tra più persone, la porzione di spesa calcolata per questo piano è a carico di ciascun proprietario, in ragion sempre del valor locativo.

Il *pavimento* di cui parla il §. 2. comprende il masso del lastrico, o mattonata, e la soffitta di travi e chiancarole, o la volta di

fabbrica. Non son comprese le incartate o tele dipinte sotto le soffitte, le quali non fan parte del pavimento, ed han per oggetto di adornare le stanze. Ma se le incartate o tele son danneggiate con macchie di acqua e lordure provvenienti da' pavimenti superiori, allora si è risponsabile del guasto arrecato all' altrui proprietà.

In ogni piano sono a carico del proprietario le tese, ballatoi e passetti che vi ascendono dal piano inferiore, ed ancora i muri di recinto nell' altezza totale degli scalini frammezzo. Si principia a contare dal pian terreno sino al primo piano che sarà a carico del proprietario del primo piano; da questo al secondo che sarà a carico del proprietario del secondo piano; e così di seguito. Ma se i proprietarj de' piani superiori avessero danneggiato gli scalini dei piani inferiori, facendo salir degli oggetti che pel loro peso e per la loro forma, potessero produrre guasto, in tal caso le riparazioni sarebbero a carico di coloro che le han cagionate.

Del rimanente secondo l' art. 583, riportato qui sopra, niuno de' proprietarj può fare alcun cangiamento o riparazione a ciò che è comune, senza il consenso dell' altro condomino, o senza l' autorizzazione del giudice.

Ricostruendosi un muro comune, o una casa, si ritengono le servitù attive e passive, anche riguardo al nuovo muro o alla nuova casa, senza che possano rendersi più gravose, e purchè la costruzione segua prima che sia acquistata la prescrizione (*Leggi civili art.* 586.); cioè a dire purchè non sia trascorso lo spazio di trent' anni dall' epoca della demolizione,

dopo la quale la servitù si estingue col non uso. (Vedi *Servitù*)

Obbligazioni del colono o fittajuolo de' fondi rustici

Il colono ha, come il proprietario, indipendentemente dalle obbligazioni imposte a fittajuoli in generale (vedi *Obbligazioni del fittajuolo de' fondi urbani*), obbligazioni particolari.

Queste obbligazioni sono:

1. Di fornire il fondo rustico del bestiame e degli istrumenti necessarii per coltivarlo;

2. Di lasciare al colono che gli succede i locali opportuni per riporre le ricolte da farsi;

3. Di non abbandonarne la coltivazione;

4. Di coltivare da buon padre di famiglia e di non impiegare la cosa locata ad altro uso diverso da quello cui è destinata;

5. Di non subaffittarlo, allorchè egli ne divide i frutti col proprietario;

6. Di riporre le ricolte ne' luoghi a tal uso destinati;

7. Di eseguire le condizioni dell'affitto;

8. Di avvertire il proprietario delle usurpazioni che si volessero commettere su' fondi;

9. Di pagare la mercede dell' affitto all'epoche convenute;

10. Di fare le riparazioni locative alle case e fabbriche rurali (Vedi *Riparazioni*);

11. Di lasciare uscendo dall' affitto la paglia ed il letame dell' annata.

1. Sebbene i frutti della terra rispondano degli affitti, può nulladimeno costringersi il colono a guarnire il fondo degli attrezzi rurali

e del bestiame necessario per lavorarlo, nascendo questa obbligazione dalla natura stessa del contratto; poichè essendo obbligato a godere del fondo da buon padre di famiglia, e come tale a coltivarlo, ne segue ch' egli debba avere tutto ciò che è necessario alla coltivazione. (*Pothier*)

Se il fittajuolo di un fondo rustico non lo fornisca del bestiame e degl' istrumenti necessarii per coltivarlo, il locatore può far disciogliere il contratto e dimandare i danni ed interessi. (LL. civ. art. 1612)

Il bestiame che dee principalmente fornire il fondo, è quello appunto che può maggiormente somministrar del letame, come le vacche, i montoni, e quello ch' è più proprio alla coltivazione, come i bovi e i cavalli.

Vi sono de'paesi ne'quali i proprietarii somministrano ai fittajuoli il bestiame e gli strumenti aratorii. In tal caso il fittajuolo riceverà questi oggetti dopo di essersene fatto l'inventario tra esso e il proprietario. Egli sarà obbligato di restituirglieli alla fine dell'affitto nello stato in cui li ha ricevuti sotto pena dell' arresto personale; purchè non provi che la mancanza di tali cose non derivi dal fatto suo, in conformità dell'articolo 1935 n. 1 delle leggi civili.

2. Il fittajuolo che esce deve lasciare a quello che succede i locali opportuni ed altri comodi occorrenti pe'lavori dell' anno susseguente; e reciprocamente il nuovo colono dee lasciare a quello che cessa gli opportuni locali e gli altri comodi occorrenti per lo consumo de' foraggi e per le ricolte che restano a farsi.

Nell' uno e nell' altro caso si debbono osser-

vare le consuetudini de' luoghi (LL. civ. art. 1623.)

Questa reciprocità ha per oggetto di non porre ostacolo alla coltivazione delle terre, la quale senza di ciò potrebbe restare inceppata.

Se il bestiame e gl' istrumenti aratorii sono forniti dal proprietario, il nuovo fittaiuolo dee lasciarne l' uso a quello che esce; unicamente perchè possa terminare le raccolte da farsi.

Se poi sono forniti da' fittajuoli, ciascuno di essi deve servirsi de' suoi propri.

3. Se il fittajuolo di un fondo rustico ne abbandona la coltivazione, il locatore può secondo le circostanze far disciogliere il contratto e ottenerne i danni ed interessi. (LL. civ. art. 1612).

Nulladimeno se il fittajuolo di un fondo rustico lascia il fondo per il timore di un qualche pericolo, per esempio della vicinanza del nemico, dalle circostanze del pericolo e da quelle della sua condotta si giudicherà se egli debba esser sciolto dall'affitto. (*Domat*)

4. Se il fittajuolo di un fondo rustico non lo coltivi da buon padre di famiglia, se impieghi la cosa locata ad altro uso diverso da quello cui è destinata, il locatore può far disciogliere il contratto e domandare i danni ed interessi. (LL. civ. art 1612).

Per usare della cosa locata da buon padre di famiglia, il fittaiuolo di una vigna deve ben ingrassarla, provvederla di pioppi o pali, propaginarla e coltivarla generalmente nella stessa guisa che un buono e diligente vignajuolo coltiverebbe la propria vigna.

Il fittajuolo d'un fondo rustico deve similmente ben coltivare le terre, e nella stagione conveniente: non gli è permesso di cangiar l'ordine nella coltivazione delle stesse; egli deve aver bestiami in quantità sufficiente per coltivarle. Gli è espressamente vietato di asportare altrove il letame e le paglie del fondo, essendo ogni sorta di concime e di paglia destinata all'ingrasso delle terre. (Pothier. — Domat)

Egli non può colla sua industria aumentare il prodotto della raccolta, in pregiudizio del fondo: in conseguenza egli non può concimare le terre colla marga per la ragione che questo ingrasso le degrada e le rende sterili in seguito, s'egli lo facesse senza il consenso del proprietario, questi potrebbe farlo condannare a'danni ed interessi. (Bourjon, *Dritto comune della Francia*).

La proibizione fatta al colono di non impiegare la cosa locata ad altro uso diverso da quello cui è destinata, impedisce al fittajuolo di terreni di piantarli a zafferano o altro senza il consenso del locatore o proprietario (Pothier).

Questa proibizione impedisce ancora al fittaiuolo d'una prateria o d'una terra piantata a trifoglio o d'una vigna o d'un bosco, di convertirli in terre coltive, poichè questo cambiamento sarebbe un impiego contrario all'uso per il quale erano destinate.

5. Colui che coltiva un fondo col patto di dividere i frutti col locatore, non può nè sublocare nè cedere il fondo locato, se non gli è stata espressamente accordata la facoltà nel contratto di affitto. (LL. civ. art. 1609).

In caso di contravvenzione il proprietario ha diritto di rientrare nel godimento della cosa locata ed il fittajuolo è condannato a' danni ed interessi risultanti dall' inadempimento del contratto. (LL. civ. art. 1610).

Ogni fittajuolo di fondi rustici è tenuto a riporre la ricolta ne' luoghi a tal uso destinati, a norma del contratto. (LL. civ. art. 1613).

Questa disposizione ha per oggetto di conservare al proprietario i frutti che formano la sua ipoteca e metterlo nel caso di prevenirne la distrazione.

Se il fittaiuolo riponesse la ricolta in luoghi diversi da quelli a tal uso destinati, il proprietario (potendo ai termini dell'articolo 1971 rivendicare i mobili che guarniscono il suo podere, allorchè sono stati trasportati altrove senza il suo consenso, e potendo ai termini dell' articolo 902 delle leggi della procedura ne' giudizi civili far sottoporre a sequestro per il suo pagamento gli effetti e i frutti esistenti nelle case o fabbriche rurali e nelle terre) avrebbe ancora il dritto di rivendicare i frutti che fossero stati riposti in luoghi diversi da quelli a tal uso destinati.

Questa revindica dovrebbe essere fatta fra quaranta giorni ai termini dell' articoli 1971 delle leggi civili.

Egli potrebbe ancora domandare lo scioglimento del contratto e i danni ed interessi per la inesecuzione de' patti dell' affitto.

7. Se il fittajuolo di un fondo rustico non esegua i patti dell' affitto, e ne risulti un danno al locatore, questi potrà, secondo le circostanze, far disciogliere il contratto e ottenere

i danni ed interessi. (LL. civ. art. 1612). (Si veggano questi patti all' articolo *Clausole e condizioni d' un affitto*).

8. Il fittaiuolo di un fondo rustico è tenuto, sotto pena delle spese e de' danni ed interessi, ad avvertire il proprietario delle usurpazioni che si commettessero su' fondi.

Tal notificazione debbe essere fatta nello stesso termine stabilito per le citazioni a comparire in giudizio, secondo la distanza de' luoghi. (LL. civ. art. 1614).

Questo termine è stabilito dagli articoli 166, 167, 168, delle leggi di procedura ne' giudizii civili. (Vedi quanto a ciò l' articolo *Obbligazioni del fittajuolo de' fondi rustici.*)

In mancanza di convenzione le consuetudini de' luoghi stabiliscono il termine de' pagamenti. (Vedi *Termini.*)

9 Quanto al modo come debb' essere fatto il pagamento, vedi *Pagamento.*

10. I fittajuoli de' fondi rustici a riguardo delle fabbriche rurali ch' essi occupano, sono tenuti alle piccole riparazioni alle quali sono obligati gl' inquilini delle case. (Vedi *Riparazioni.*)

11. Il colono che esce, dee pure lasciare la paglia ed il letame dell' annata, se li ricevè quando entrò nell' affitto; e quando non gli avesse ricevuti, il proprietario potrà ritenerli secondo la stima. (LL. civ. art. 1624.)

Obbligazioni del fittajuolo de' fondi urbani o delle case

Le obbligazioni del fittuario o inquilino nel contratto di affitto nascono come quelle del proprietario, o dalla natura del contratto, o dalla buona fede che vi deve regnare, o dai patti particolari che vi sono stati apposti.

Il fittaiuolo ha due obbligazioni principali;

1. Dee servirsi della cosa locata da buon padre di famiglia, e per l'uso determinato nel contratto, o, in mancanza di convenzione, per quello che può presumersi a norma delle circostanze;

2. Dee pagare il fitto ne' termini convenuti. (LL. civ. art. 1574).

L' obbligazione per il fittaiuolo di servirsi della cosa locata da buon padre di famiglia, porta con se quella di servirsene nel modo stesso con cui un buon padre di famiglia userebbe della propria, e d' impiegarvi la medesima cura per la conservazione di essa.

Essa consiste a far spazzare i camini (Vedi *Spazzamento*); ciò ch' è d' altronde prescritto dalle ordinanze di polizia; a risparmiare i mobili e gli utensili che guarniscono gli appartamenti ed i locali di fabbriche o manifatture, ad evitare il deterioramento de' luoghi ove questi mobili ed utensili sono situati, s'egli agisce in altro modo si espone a veder disciogliere il contratto.

Se il fittaiuolo impiega la cosa locata in uso diverso da quello cui è destinata, o in modo che possa derivarne danno al proprietario, questi potrà secondo le circostanze, far disciogliere l' affitto. (LL. civ. art. 1575).

Se un fittajuolo volesse fare d'un appartamento destinato per abitazione, o un locale di manifattura, o un'osteria, mentre ha dichiarato al proprietario, nel prendere in fitto l'appartamento, di non farvi alcuna mutazione; se d'un appartamento a pian terreno che ha sempre servito da magazzeno, da bottega o da camera per alloggiare, egli ne volesse fare una stalla o scuderia; s'egli volesse fare della casa un luogo di prostituzione, di convegno di ladri, o una casa di giuochi proibiti: il proprietario può domandare lo scioglimento del contratto (Vedi *Scioglimento del contratto di affitto*).

L'inquilino può fare nel locale che gli è dato in fitto quei cambiamenti di distribuzione che gli convengono, e i quali non esigono demolizioni importanti, poichè con questi cambiamenti egli non cangia la destinazione de' luoghi, e in fine dell'affitto sarà tenuto di restituirli nello stato in cui li ha ricevuti (Vedi *Descrizione dello stato della cosa locata*). Ma egli non potrebbe senza il consenso espresso del proprietario farvi de' cangiamenti e migliorie per le quali si dovrebbero rompere muri, pavimenti, abbattere muri di spartimento, demolire camini, cangiare le scale, rompere travi e travicelli, fare nuove costruzioni sopra quelle esistenti, poichè in questo caso farebbe cangiamenti contrarj alla destinazione de' luoghi. Egli non potrebbe in conseguenza cangiare in un giardino le divisioni che vi sono, distruggere i viali, abbattere pergolati o schiantare alberi ed arbusti senza il consenso del proprietario, ed egli deve aver la cura di farselo dare in iscritto per evitare le controversie. È nell'uso di fare inserire questa autorizzazione ne' contratti di affitto.

Quanto all' obbligazione *di pagare il prezzo dell'affitto ai termini convenuti*, vedi *Prezzo* e *Pagamento*.

Il fittajuolo non deve la pigione che dal giorno in cui comincia l'affitto. Se dunque il proprietario d'una casa nel giorno in cui l'inquilino dee farvi il suo ingresso non gli consegni le chiavi, il godimento non essendo cominciato l'inquilino non è obbligato a pagarne la pigione.

Quand' anco il locatore offrisse di consegnare le chiavi, se la casa è inabitabile per un accidente qualunque, sebbene senza colpa del proprietario, il fittaiuolo può ricusare di accettarne le chiavi; e quando fosse provato non esser la casa suscettibile di abitazione, il fittajuolo non ne dovrebbe la pigione fintantochè non fosse messa in buono stato, e dopochè se gli saranno rinnovate le offerte di conseguargli le chiavi.

L'inquilino può eziandio, in questo caso, domandare di essere totalmente sciolto dall' affitto, affin di potersi altronde provvedere di casa, a meno che il proprietario non gli offrisse di alloggiarlo in altra casa fintantochè le riparazioni si compiano (Pothier).

Allorchè l' inquilino, dopo essere entrato nel godimento della casa fosse costretto a sloggiarne, perchè la casa minaccia ruina, egli non dovrebbe la pigione che sino all' epoca del suo sloggiamento. Nondimeno bisognerebbe ch'egli ottenesse una precedente sentenza che ordinasse di provarsi lo stato della casa, e che atteso l imminente pericolo gli fosse lecito di uscire dalla casa senza essere costretto a pagare i fitti dal giorno del suo sloggiamento. (Pothier).

Se l' inquilino resti solamente privato di una parte della cosa locata, sia a causa della ruina d'una parte della casa, sia a causa di qualche difetto che l' hanno impedito di goderne, verrà diminuito il prezzo dell' affitto a proporzione del tempo e della parte della casa locata di cui sarà restato privo. (Pothier e LL. civ. art. 1570)

L' inquilino non potrebbe ritenersi da sè i fitti per causa di privazione di una parte della casa; egli deve pagarli, se il proprietario li esige, sotto pena di vedersi giustamente convenuto in giudizio; ma egli otterrebbe una sentenza che lo liberasse del prezzo proporzionato e che ordinasse la restituzione di questo prezzo in caso che lo abbia pagato.

L' inquilino che non paga la pigione ne' termini stabiliti dall' uso de' luoghi si espone ad esser convenuto dal proprietario. (Vedi *Termini* e *Procedure*).

Se l' inquilino lascia passare tre rate senza pagare, egli si espone a veder disciogliere il suo contratto.

Le altre obbligazioni dell' inquilino o locatario sono:

1. Di fornire la cosa locata di mobili ed effetti sufficienti ad assicurare il pagamento della pigione.

2. Di vegliare affinchè non si faccia durante l' affitto alcuna usurpazione sulla cosa locata, e di avvertire il proprietario di quelle che si commettessero;

3. Di rispondere delle perdite danni e pregiudizii cagionati per fatto suo o per quello delle persone della sua famiglia;

4. Di eseguire gli obblighi imposti nel contratto.

5. Di soffrire le riparazioni urgenti da farsi alla cosa locata.

6. Di fare le riparazioni locative.

7. Di restare nell' affitto sino alla fine.

8. Di restituire la casa nello stato in cui l' ha ricevuta.

1. L' inquilino che non fornisce la casa di mobili sufficienti, si può espellere, eccetto se dia cautele sufficienti ad assicurarne la pigione. (Leg. civ. art. 1598).

L' inquilino nell entrare che fa in possesso della casa deve fornirla sufficientemente. Secondo l uso deve essere fornita di tanti mobili quanti bastino a garentire i fitti di un' annata.

Insorgendo controversia sul valore de' mobili, il proprietario può ricorrere al giudice onde farne ordinare la stima.

Se i mobili del fittuario fossero stati venduti dai creditori ed egli non fornisse di nuovo la casa di mobili sufficienti ad assicurare i fitti successivi, il proprietario che non fosse stato pagato di tutti i suoi fitti scaduti e successivi sul prezzo de' mobili venduti, potrà domandare lo scioglimento del contratto, quante volte il fittaiuolo non lo garentisse de' fitti successivi.

Ciò nondimeno il fittaiuolo, che pagasse tuttavia un' annata anticipata al proprietario, o che gli offrisse una buona e solvibile cauzione, potrà valevolmente rigettare la domanda del proprietario per lo scioglimento del contratto.

Il proprietario ha il diritto, sotto pena dello scioglimento del contratto di affitto, di esigere dal fittuario puntato ne' pagamenti o nello stato di fallimento una cauzione ipotecaria per assi-

curare il pagamento de' fitti, ancorchè questi offrisse di guarnire i luoghi di mobili sufficienti. (Arresto della C. di cassazione de' 16 dicembre 1807. Poignè contro Bayet.)

2. Se l' inquilino o il colono sono stati molestati nel loro godimento in conseguenza di un' azione concernente la proprietà del fondo, essi han dritto ad una diminuzione proporzionata sul prezzo della pigione o del fitto; *purchè la molestia e l impedimento sieno stati denunziati al proprietario*. (LL. civ. art. 1572).

Vi sarebbe usurpazione sulla proprietà, alla conservazione della quale il fittaiuolo è tenuto d'invigilare, se un vicino pretendesse stabilire sopra di questa proprietà delle servitù di veduta, di stillicidio e di passaggio (Vedi *Servitù*), s' egli volesse aprire una porta in qualche parte della casa, pretendendo di esserne il proprietario.

Se questo vicino impiegasse soltanto le vie di fatto, il fittajuolo sarebbe egli solo tenuto di opporsi e difendere il suo godimento nel nome suo personale (Vedi art. 1571 delle LL. civ. citato alle *obbligazioni del proprietario*); ma se alle vie di fatto egli vi aggiugnesse le vie di dritto, dicendosi proprietario di questi dritti, il fittuario deve denunziare la molestia che soffre al proprietario, e chiamarlo in garanzia. Egli può dimandare ancora d' essere posto fuori causa, ciò che non gli si potrebbe negare. (Vedi l' art. 1573 delle LL. civ. citato come sopra) (Vedi al medesimo art. *Obbligazioni del proprietario de' fondi urbani* la forma di questa denuncia del fittuario al proprietario e Dimanda in garanzia).

Il colono che, nel corso dell' affitto lasciasse usurpare una porzione di terra, spettante al fondo, e per la di lui negligenza un vicino acquistasse sopra di queste terre il possesso per un anno ed un giorno, sarebbe tenuto a' danni ed interessi verso il proprietario perocchè tale usurpazione procederebbe dalla sua negligenza, essendo obbligato ad opporvisi. (Pothier).

L' obbligazione per il fittaiuolo di vegliare alla conservazione della cosa locata gl' impone il dovere d' avvertire il proprietario affinchè si facciano le straordinarie riparazioni di cui abbisognasse la cosa locata; se l'inquilino serba il silenzio a questo riguardo si espone ad essere condannato ai danni ed interessi.

3. *Il fittaiuolo è tenuto pe' deterioramenti e per le perdite che succedono durante il suo godimento*, quando non pruovi che siano avvenuti senza sua colpa. (LL. civ. art. 1578.)

È tenuto pe' deterioramenti e per le perdite cagionate per fatto delle persone della sua famiglia, o de' suoi *subaffittuali*. (LL. civ. art. 1581.)

S' intende per le persone della *famiglia del fittaiuolo*, sua moglie, i suoi figli, i suoi servi e serve, i suoi operai, i suoi pensionarii, i suoi ospiti. (Domat, Pothier)

Se egli sopraccaricasse il solajo, e la volta di mercanzie troppo pesanti, dal che ne derivasse una lesione nelle mura della casa, sarebbe questo un deterioramento avvenuto per sua colpa, di cui dovrebbe esserne responsabile, e in questo caso può il proprietario far pronunciare lo scioglimento del contratto.

Se fossero state svelte dalla forza del vento le imposte delle finestre per non aver avuta la cura di ben condizionarle, se si fossero rotte le porte o finestre per la medesima causa, essendovi la colpa per parte del fittaiuolo egli ne sarebbe risponsabile.

Se le stesse perdite avvenissero per vetustà o per forza irresistibile il fittajuolo non ne sarebbe risponsabile. (LL. civ. art. 1601.)

Quanto alla risponsabilità del fittajuolo nel caso d'incendio, vedi *Incendio.*

4. Il fittajuolo è obbligato ancora di adempiere ai pesi di polizia e di soddisfare agli obblighi a lui imposti nel contratto.

I pesi di polizia che riguardano il fittaiuolo, i quali debbono essere da lui soddisfatti senza bisogno di farne menzione nel contratto, consistono nello spazzare ed adacquare innanzi la casa, nell'illuminarla ne' giorni di pubbliche feste, nell'uscire gli arazzi fuori le finestre nella processione del Corpus domini, ed altri di questo genere.

Se qualche obbligo gli è stato imposto nel contratto di affitto, come di pagare una *tale* o *tal altra* imposizione, se il proprietario l'avesse pagata, egli è tenuto di saldarlo; e se il proprietario fosse molestato per questa causa il fittajuolo è risponsabile di tutte le spese ed anche de' danni ed interessi se vi ha luogo.

Se egli deve farvi delle riparazioni o costruzioni, e per mancanza di farle la casa a lui data in affitto si deteriorasse, egli sarà tenuto a' danni ed interessi verso il proprietario.

Egli è tenuto a soffrire le *servitù* che gravitano sul fondo datogli in affitto, e non può

opporsi al di loro esercizio sotto pretesto che non se n' è fatto menzione nel contratto, ma in questo caso egli può domandare dal proprietario un' indennità o pure lo scioglimento del contratto, quando provasse ch' egli non avrebbe preso a fitto se avesse conosciuto la servitù.

5. Il fittaiuolo è tenuto a soffrire *le riparazioni urgenti* che il proprietario può essere obbligato di fare alla cosa locata, purchè però non durino oltre a quaranta giorni. (LL. civ. art. 1570.) Vedi questo articolo alle *Obbligazioni del proprietario*; vedi ancora all' articolo *Riparazioni urgenti*, quali sono le riparazioni che il proprietario deve fare e che il locatario è tenuto di soffrire.

6. Le altre riparazioni sono a carico del fittajuolo; esse si chiamano *Riparazioni locative*. (Vedi questo articolo.)

7. Come il proprietario è obbligato di far rimanere il fittajuolo nel godimento de luoghi dati in fitto, nel modo che è detto all' articolo *Obbligazioni del proprietario*; così ancora il fittajuolo è obbligato di restare nell' affitto sino a che sia spirato il termine per il quale è stato fatto.

Se l' affitto è senza scrittura egli è tenuto di dare il congedo, allorchè vuole lasciare i luoghi. (LL. civ. art. 1582.)

Il contratto di locazione non si scioglie per la morte nel locatore nè per quella del fittaiuolo. (LL. civ. art. 1588.) Il possesso passa a' successori, eredi, o aventi causa;

Nè per la vendita della casa locata, purchè il locatore non abbiasi riservato un tal dritto. (LL. civ. art. 1589.)

Si troveranno spiegati nello stesso articolo delle *obbligazioni del proprietario* i casi che possono trar seco lo scioglimento dell' affitto. Tali sono:

La perdita della cosa locata;

L' esecuzione della convenzione fatta dal proprietario nel caso in cui venisse a vendere la sua proprietà, in conformità dell' articolo 1589 delle Leggi civili;

O pure nel caso in cui venisse ad abitarla egli stesso, in conformità dell' articolo 1608 delle Leggi civili;

Le riparazioni da farsi dal proprietario le quali sieno di tal natura che rendano inabitabile quella parte ch'è necessaria per l'alloggio del fittaiuolo e della sua famiglia. (LL. civ. art. 1570.)

La locazione si scioglie altresì ne'casi previsti dall' art. 17 della legge de' 29 dicembre 1828, sulla espropriazione forzata, così concepito:

Quando gl' immobili pegnorati trovansi locati, se la locazione non abbia data certa anteriore al precetto di pagamento, i creditori o anche l' aggiudicatario, potranno domandarne lo scioglimento—Ancorchè la locazione abbia data certa anteriore al precetto di pagamento, i creditori utilmente iscritti sugli immobili locati per ipoteca anteriore alla locazione, i quali non rimanessero coperti col prezzo di valutazione degli immobili pegnorati, potranno chiedere o lo scioglimento della locazione, ovvero la riduzione del termine della medesima, tutte le volte che tale locazione oltrepassi la durata di nove anni, a contare dal principio dell' affitto, salvo però sempre l'azione per la nullità della locazione stessa per causa di dolo di o frode.

Nel caso di scioglimento del contratto per colpa dell' inquilino, questi è obbligato a pagar la pigione pel tempo che necessariamente dee scorrere sino alla nuova locazione, ed a risarcire i danni ed interessi che fossero risultati dall' abuso della cosa locata. (LL. civ. art. 1606)

Se il fittaiuolo scomparisce il propritario non ha il dritto di far aprire la casa di sua autorità privata, tuttochè in presenza di testimoni; egli deve presentare una dimanda al presidente del tribunale, e questo magistrato ne ordina l' apertura per mezzo di un chiavettiere in presenza del commissario di polizia o di un suo aggiunto, il quale stende processo verbale in forma d' inventario di ciò che si trova.

Se vi è urgenza il proprietario può direttamente dimandare al commissario di polizia l'apertura de' luoghi: il commissario vi si porta con un chiavettiere; ed in presenza de' testimoni ne ordina l' apertura di cui stende processo verbale.

L' inquilino che deve lasciare la casa locata è obbligato di lasciarla vedere alle persone che si presentano per affittarla.

8. L' ultima obbligazione del fittaiuolo è di restituire la cosa locata in buono stato alla fine dell' affitto.

Se tra il locatore e il fittaiuolo stesso si fosse fatto una *descrizione dello stato della cosa locata*, il fittaiuolo dee restituirla nello stato medesimo in cui l ha ricevuta, secondo le descrizione; *a riserva di ciò che fosse perito o deteriorato per vetustà, o per forza irresistibile*. (LL. civ. art. 1576.)

Il fittajuolo deve giustificare i deterioramenti avvenuti per vetustà o per forza irresistibile facendoli costare per mezzo di un processo verbale che egli deve presentare a tempo ed a luogo.

Quando non siasi fatta la *descrizione dello stato dello cosa locata*, si presume che il fittajuolo l'abbia ricevuta in buono stato, anche per riguardo alle piccole riparazioni che sogliono essere a carico degli affittuali, e dee restituirla in tal forma, qualora non provi il contrario. (LL. civ. art. 1577.)

L'obbligazione del fittaiuolo di restituire la cosa locata nello stato in cui l'ha ricevuta, gl'impone quella, quando vi ha fatto dei cangiamenti, di farli sparire, e di ricostruire la cosa locata nello stato in cui si ritrovava quando la prese in affitto.Se egli ha diviso delle stanze per suo comodo, se vi ha fatto degli alcovi, stabilito delle nicchie per uso di stufe, egli deve distruggere tutti questi cambiamenti, e rimettere la cosa locata nello stato in cui l ha ricevuta.

Ciò nondimeno se il proprietario preferisse di farla rimanere con tutti i cangiamenti fattivi, egli potrebbe obbligare il fittaiuolo a non distruggerli, indennizzandolo della stima de'lavori che quegli vi ha fatto fare, purchè non siasi altrimenti convenuto.

Il fittaiuolo o inquilino può portarsi gli ornamenti, i quadri, gli specchi, le statue, i vasi con piedi ingessati, la biblioteche, le piastre di metallo, i pezzi d'opera da lui collocati ed altri che sono conficcati nei muri maestri con chiodi o con branche di ferro, ritu-

rando i buchi, e riparando i deterioramenti (Desgodets.)

Egli non può degradare nè guastare le pitture che ha fatto fare su i muri. Egli non può, nè meno strappare le carte che ha fatto incollare sul muro, nè degradarle, quando il proprietario non volesse pagargliene l'importo. (Bourjon, *Dritto comune della Francia.*)

Egli non può strappare nè portare con se gli alberi che ha piantati in un giardino; ma egli può portarsi le piante e i legumi, come anche gli arboscelli e gli arbusti posti in un vivajo. (Denisart e Ferriere.)

Allorchè il deterioramento è di tal natura da potersi osservare dal proprietario all' istante, se egli nel riceversi la cosa locata dalle mani del fittajuolo non faccia alcuna protesta, non è ammesso più a riclamarne. (Pothier.)

Spetta al proprietario di visitare la cosa locata prima che termini l' affitto, per accertarsi che essa si trovi nello stesso stato di prima.

Il fittaiuolo è tenuto nel lasciare la casa locata di restituire tutte le chiavi Questa consegna di cui egli si farà dare una quietanza per evitare le contestazioni prova che il fittajuolo ha finito il suo affitto. (Vedi *Chiavi.*)

Essa deve essere fatta a mezzo giorno il più tardi, li 4 di maggio, a meno che l' inquilino non ottenga dal proprietario una prorogazione di termine. (Vedi *Termini.*)

Se li 4 di maggio a mezzogiorno il fittajuolo non ha fatto le riparazioni a suo carico, tolti i mobili, e consegnate le chiavi, il proprietario può far costare un tal ritardo con un processo verbale, le spese del quale sono a cari-

co del fittajuolo, ed esigere da lui i danni ed interessi.

Se il proprietario ricusa di ricevere le chiavi, il fittajuolo deve ugualmente farlo costare con un processo verbale per evitare ogni inquietudine.

Le obbligazioni dell'inquilino o fittajuolo, danno al proprietario, in mancanza di adempimento, dritti ed azioni da esercitare che danno luogo agli atti qui appresso.

Domanda del proprietario, per far disciogliere il contratto di affitto, contro del fittaiuolo, *che non si serve della cosa locata da buon padre di famiglia, e per l' uso determinato nel contratto.*

Domando formata dal proprietario, per far disciogliere il contratto di affitto, *per mancanza del fittaiuolo di fornire la cosa locata di mobili sufficienti ad assicurarne i fitti.*

O dal fittajuolo principale, per far disciogliere il contratto di affitto fatto al subaffittuale, *in mancanza di pagamento de' fitti da lui dovuti.*

O dal fittaiuolo, per far disciogliere il contratto di affitto; *atteso che le riparazioni da farsi alla cosa locata rendono inabitabile quella parte che è necessaria per alloggiare sè e la sua famiglia.*

Queste diverse domande debbono essere fatte con atto d' usciere; esse contengono copia del contratto di affitto, termine a comparire fra otto giorni innanzi al tribunal civile, enunciazione delle cause della dimanda, conclusione per lo scioglimento del contratto e per i danni ed interessi, e costituzione del patrocinatore che difenderà l' attore.

Se trattasi di una domanda di scioglimento

per uno de' casi sopra riferiti, ed il valor dell' affitto non ecceda i ducati 300, la competenza è del Giudice di circondario.

Obbligazioni del proprietario de' fondi urbani o delle case.

Le obbligazioni del proprietario o locatore derivano o dalla natura particolare del contratto di locazione, o dalla buona fede che deve regnare in tutt' i contratti, o dalle convenzioni particolari apposte al contratto.

Il locatore è tenuto *per la natura del contratto*, e senza che vi bisogni alcuna speciale stipulazione,

1. Di consegnare al fittaiuolo la cosa locata;
2. Di mantenerla in istato da poter servire all' uso pel quale fu locata;
3. Di farne godere pacificamente il fittaiuolo per tutto il tempo dell' affitto. (LL. civ. art. 1565.)

1. L' obbligazione del proprietario di *consegnare al fittaiuolo la cosa locata*, racchiude quella di consegnargliela intiera, e con tutti i suoi accessorii; di consegnarla nel giorno convenuto, se alcuno ne è stato stipulato, oppure nel tempo regolato dall' uso per l' entrata del fittajuolo nel godimento di essa.

Di consegnarla in buono stato di *riparazione* di ogni specie. (LL. civ. art. 1566.)

Nel caso che il proprietario non consegni la cosa come deve, e all epoca convenuta, s' egli si rifiuta, o se per il suo fatto è posto fuori stato di poterla consegnare, il fittaiuolo può domandare i danni ed interessi, ed anche lo *scioglimento* del contratto.

Se il proprietario non potesse consegnare la casa locata perchè perita, o perchè non più atta all'uso cui era destinata (e sia ciò avvenuto per qualsiasi accidente indipendente dalla sua volontà), vi sarebbe semplicemente luogo allo *scioglimento* del contratto e il proprietario e il fittaiuolo sarebbero liberati tutti e due da' loro impegni.

2. L'obbligazione di *mantenere la cosa in istato da poter servire all'uso pel quale fu locata*, obbliga il proprietario a farvi per tutto il tempo dell affitto tutte le riparazioni necessarie, ad eccezione delle *riparazioni locative*, che sono a carico del fittaiuolo, quando sono sopravvenute nel tempo dell' affitto.

Il locatore è tenuto di consegnare la cosa in buono stato di riparazione di ogni specie.

Dee farvi durante l'affitto, tutte quelle riparazioni che possono esser necessarie; eccetto tutte quelle che per uso sono a carico del fittaiuolo. (LL. civ. art. 1566) (Vedi *Riparazioni.*)

Se il proprietario si ricusa, il fittaiuolo dopo averlo posto in mora con una intimazione domanda che sieno nominati i periti per verificare le riparazioni da farsi; sopra il loro rapporto il giudice ordina che il proprietario debba fare queste riparazioni in *tanto* tempo; in caso contrario il fittaiuolo è autorizzato a farle a sue spese, e a ritenerne il prezzo sopra i suoi fitti.

Se il proprietario loca la sua casa, convenendo che vi ha un pozzo, e se nella stagione la più arida questo pozzo non contiene nemmeno un piede di acqua, il fittaiuolo avrà il dritto di querelarsi e di domandare che gli si

dia il godimento di un' altro pozzo, in caso contrario egli potrà conchiudere per lo *scioglimento* dell' affitto. Lo stesso avverrebbe se l' acqua del pozzo sebbene abbondante fosse infetta.

Il locatore non può, durante l' affitto, mutare la forma della cosa locata. (LL. civ. art. 1569.)

In conseguenza egli non può senza il permesso del fittaiuolo, ch'egli dee farsi dare in iscritto, fare una costruzione che lo privasse delle sue finestre, stabilire uno stillicidio che facesse cadere sul suo fondo le acque ch' egli non ricevea, nè cambiare la distribuzione delle stanze, nè abbattere o costruire cammini, aprire o chiudere porte, vani, ecc.

3. Il proprietario ch'è tenuto di *far godere pacificamente il fittaiuolo* non può molestarlo, nè permettere che da altri sia molestato nel suo godimento, ed egli deve garentirlo da ogni molestia arrecatagli per fatto suo o da terze persone.

Non sono annoverate tra le molestie arrecate dal proprietario al godimento del fittaiuolo, *le riparazioni urgenti* da farsi alla cosa locata.

Se durante l'affitto la cosa locata ha bisogno di *riparazioni urgenti*, che non possono essere differite sino al termine del contratto, il fittaiuolo deve soffrirle, qualunque sia l' incomodo che gli arrecano, quantunque nel tempo che si fanno, resti privato di una parte della cosa locata.

Ma se tali riparazioni durano oltre a quaranta giorni, verrà diminuito il prezzo dell'affitto a proporzione del tempo e della parte della cosa locata, di cui sarà restato privo.

Se le riparazioni sono di tal natura, che rendano inabitabile quella parte che è necessaria per l'alloggio del fittaiuolo e della sua famiglia, questi potrà far disciogliere l'affitto. (LL. civ. art. 1570.)

Se il fittaiuolo avesse subaffittato a un prezzo maggiore del suo contratto, il proprietario sarebbe tenuto a una indennità proporzionata verso i subaffittuarii, e di fare cessare le loro domande per interruzione di affitto. (Pothier, Domat.)

Non potendo il proprietario arrecare alcuna molestia al godimento del fittaiuolo, se mai questi alcuna ne risentisse da parte del proprietario, sarebbero egli ed i suoi eredi obbligati a garentirne il fittaiuolo o ad indennizzarlo.

Gli eredi non sono tenuti che in proporzione della parte e porzione che hanno nella successione.

La garenzia delle molestie arrecate da terze persone è soggetta ad alcune modificazioni.

Il locatore non è tenuto a garentire il fittaiuolo dalle molestie che le terze persone per *via di fatto* arrecano al suo godimento, *quando per altro non pretendano alcun diritto sopra la cosa locata*; salva la facoltà al fittaiuolo di convenirle nel suo proprio nome. (LL. civ. art. 1571.)

Vi è semplice via di fatto, allorchè i ladri s'intromettano con violenza e frattura nella casa del fittaiuolo, allorchè uomini perversi fanno morire il pesce dello stagno, o allorchè i lavoratori vicini fanno pascere le loro mandre ne' prati del fondo dato in fitto.

Se al contrario l'inquilino o il colono sieno

stati molestati nel loro godimento in conseguenza di un' azione concernente la proprietà del fondo, *essi han dritto ad una diminuzione proporzionata sul prezzo* della pigione o del fitto; *purchè la molestia e l impedimento sieno stati denunziati al proprietario.* (LL. civ. art. 1572.)

Vi è luogo all' applicazione di questo articolo; allorchè delle terze persone fanno contro il fittaiuolo una domanda in giudizio, o perchè rilasci il fondo di cui l' attore pretende esserne il proprietario o l' usufruttuario, o perchè soffra l esercizio di qualche dritto di servitù di cui non è stato gravato nel contratto di affitto, o perchè sia dichiarato inammissibile nella sua domanda di rilascio di una *tale* parte del fondo, o dell' uso di una *tale* servitù.

Se quelli che han cagionato molestia per *via di fatto*, pretendano di avere qualche ragione sopra la cosa locata, o se il fittaiuolo egli stesso sia citato in giudizio per esser condannato a rilasciar la cosa in tutto o in parte, o a soffrire l' uso di qualche *servitù*, dee chiamare il locatore perchè venga a garantirlo: o se il chiede, debbe esser rilevato dal giudizio, nominando il locatore, nel di cui nome egli possiede (LL. civ. art. 1573.)

Nel caso in cui, in seguito di questa domanda, il fittaiuolo o colono sia stato costretto di abbandonare il godimento del fondo che gli era stato locato, egli ha dritto a una indennità da parte del locatore, ma soltanto a contare dal giorno in cui in virtù della sentenza emessa in seguito della fatta domanda, egli è stato obbligato di lasciare la cosa locata, o di soffrire l'esercizio della servitù reclamata. (*Pothier.*)

L'obbligazione del proprietario di far godere il fittaiuolo, *durante il tempo dell' affitto*, passa a' suoi eredi, come il godimento passa agli eredi del fittaiuolo.

Il contratto di locazione non si scoglie per la morte del locatore, nè per quella del fittaiuolo.

La locazione si scioglie coll'aggiudicazione della cosa, se il prezzo in tutto o in parte sarà pagato a' creditori che hanno l'ipoteca sulla cosa stessa, e che sono anteriori alla locazione. (LL. civ. art. 1588.)

Questa disposizione è stata modificata dall'art. 17 della legge *sulla spropriazione forzata*. (Ved. *Obbligazioni del fittaiuolo de' fondi urbani*)

L'obbligazione passa anche alla moglie del locatore, relativamente agli affitti ch' egli ha fatto de' di lei beni come amministratore, in conformità di ciò ch' è prescritto negli articoli 1400 e 1401 delle LL. civ. (Vedi *Locazione*).

Ciò nondimeno questa continuazione del godimento della cosa locata può ricevere delle alterazioni o dal tempo o dagli avvenimenti o dalle convenzioni, o dal fatto medesimo delle parti.

La distruzione della cosa locata può menare o allo scioglimento del contratto, o alla diminuzione del prezzo, in conformità di ciò ch' è prescritto nell' art. 1568 delle LL. civ. (Vedi *Scioglimento del contratto.*)

Lo scioglimento del contratto di affitto ha luogo altresì o per la perdita della cosa locata o per la mancanza rispettiva del locatore e del fittaiuolo di adempire alle loro obbligazioni. (LL. civ. art. 1587.)

Questa mancanza di esecuzione delle convenzioni, allorchè non risulta dal fatto di ambe-

due le parti, dà luogo contro di quello che manca al risarcimento de' danni ed interessi.

Quanto al modo di stabilire questi danni ed interessi; vedi l' art. 1100, fino all' art. 1108, delle Leggi civili.

Se la locazione si scioglie coll' aggiudicazione, ovvero se nel contratto di affitto si è convenuto che in caso di vendita il compratore possa espellere il colono o l' inquilino, e non siasi fatta stipulazione alcuna intorno a' danni ed interessi, il locatore è tenuto a far indenne il fittaiuolo nel modo seguente. (LL. civ. art. 1590)

Se si tratta di casa, di appartamento o di bottega, il locatore paga, a titolo di danni ed interessi, al fittaiuolo espulso una somma eguale alla pigione, per quel tempo che la consuetudine locale accorda tra 'l congedo e l' uscita. (LL. civ. art. 1591.)

Se si tratta di fondi rustici, l' indennità che il locatore dee pagare al colono, è il terzo del fitto di tutto il tempo che dovrebbe trascorrere per compiere l' affitto (LL. civ. art. 1592.)

L' indennità sarà determinata dal giudizio de' periti, ove si tratti di manifatture, fabbriche, o altri stabilimenti che esigano considerevoli anticipazioni. (LL. civ. art. 1593.)

Il compratore che voglia far uso della facoltà riservata nel contratto di affitto, di espellere il colono o l' inquilino in caso di vendita, è in oltre tenuto ad avvertire l'inquilino coll' anticipazione di tempo usato nel luogo per le denunzie di congedo.

L'affittuale de' beni rustici debbe essere avvertito almeno un anno prima (LL. civ. art. 1594.)

Non ostante le indennità che sono dovute al

fittaiuolo che si espelle in virtù della convenzione inserita nel contratto, il compratore è inoltre tenuto ad avvertire il fittaiuolo coll'anticipazione di tempo usata per le denunzie di congedo, secondo l'art. 1594, riportato qui sopra.

I coloni o gl'inquilini non si possono espellere, se dal locatore, o in sua mancanza dal nuovo acquirente, non vengan prima soddisfatti de' danni ed interessi sopra spiegati. (LL. civ. art. 1595.)

Se la locazione non sia fatta con atto autentico (innanzi notajo), o non abbia data certa, il compratore non è tenuto a verun risarcimento di danni ed interessi. (LL. civ. art. 1596.) (Vedi *Registro*.)

La continuazione del godimento può ancora ricevere un'alterazione per convenzione delle parti.

Se si è pattuito nel contratto di locazione, *che sia lecito al locatore di recarsi ad abitare la casa*, è tenuto a dare anticipatamente il *congedo* all'inquilino nel tempo fissato dalla consuetudine del luogo. (LL. civ. art. 1608.)

Il compratore con patto di ricompra non può usare della facoltà di espellere il fittaiuolo, fino a che, collo spirare del termine fissato per la ricompra, egli non divenga irrevocabilmente proprietario. (LL. civ. art. 1597.)

Poichè fino a che non spiri il termine durante il quale può esercitarsi la ricompra, egli non è un compratore incommutabile, potendo da un momento all'altro essere levato di possesso dal venditore.

L'obbligazione del proprietario di *far gode-*

re il *fittaiuolo della cosa locata*, l' astringe a garentire l' inquilino da tutti i vizii o difetti della cosa locata *che ne impediscono l uso*, quantunque il locatore gli avesse ignorati nel tempo del contratto.

Se da tali vizii o difetti ne risulti qualche danno al fittaiuolo, il locatore è tenuto a farlo indenne. (LL. civ. art. 1567.)

I vizii che il proprietario è tenuto di garentire sono quelli che impediscono interamente l' uso della cosa, e non già quelli che ne rendono soltanto incomodo l' uso.

Per esempio se nella casa locata vi fosse una scuderia infettata dal moccio, una cantina che fosse allagata nei tempi burrascosi o in tempo di pioggia, un pozzo che mancasse di acqua in certi tempi dell' anno, o che avesse l' acqua infetta, se mancasse di laterine, o se nella prateria locata per farvi p s ere il bestiame crescessero delle erbe che l' avvelenasse e lo facesse morire, questi sarebbero vizii che impediscono intieramente l'uso della cosa locata.

Se nondimeno questi vizii fossero stati palesi nel tempo del contratto, o che il fittajuolo ne fosse stato prevenuto dal proprietario, o che quest' ultimo li avesse esclusi dalla garanzia, il fittaiuolo non potrebbe affatto reclamare alcuna cosa per ragione di questi vizii della cosa.

L' incomodità del sole, un' odore dispiacevole, un rumore derivante da uno stabilimento vicino, il fumo di uno o più camini (ma non di tutti), sarebbero vizii questi che renderebbero l' uso della cosa soltanto incomodo ma che non danno luogo alla dimanda in garanzia.

In mancanza di adempimento per parte del

proprietario o locatore delle obbligazioni qui sopra riferite, il fittaiuolo o inquilino ha il dritto di formare diverse domande.

La dimanda *per la consegna della cosa locata* si fa con atto d'*usciere*; essa contiene il termine a comparire fra otto giorno innanzi al tribunale per sentir dichiarare che il locatore sia tenuto di consegnare al fittaiuolo in un *dato* termine la cosa locatagli col contratto di affitto di cui una copia debbe esser posta in fronte della citazione: e la dimanda de' danni ed interessi per il pregiudizio che soffre il fittaiuolo colla inesecuzione del detto affitto. Essa contiene ancora la costituzione del patrocinatore che procederà. Se il volore dell' affitto non eccede i ducati 300, questa dimanda si fa davanti al giudice del circondario, ove è sita la cosa, e non vi è ministero di patrocinatore.

Si può coll' autorizzazione del giudice, dietro una domanda per pronta spedizione, assegnare un termine più breve a comparire.

Questa domanda deve essere presentata e firmata dal patrocinatore che deve agire per l' attore.

La dimanda *per mantenere la cosa locata in istato da poter servire all uso pel quale fu locata*; si fa ugualmente per atto d'*usciere*; essa contiene il termine a comparire per sentir nominare i periti che visiteranno la cosa locata e ne faranno rapporto, per essere poi giudicato dal regio giudice, sempre competente a conoscere, se vi sia luogo alle riparazioni domandate. Si pone copia del contratto di affitto in fronte della citazione. Ancorchè non esistesse contratto di affitto, la dimanda potrebbe esser formata, principalmente perchè il fittaiuolo è in possesso della cosa locata.

È lo stesso per la dimanda di *scioglimento di affitto, a causa delle riparazioni da farsi alla cosa locata, o a causa de' suoi vizii*; essa si fa con atto di *usciere*, con costituzione di *patrocinatore*, e contiene copia del contratto di affitto, e l'enumerazione delle riparazioni urgenti o dei vizi che rendono la casa inabitabile. Si può fare anche davanti al giudice di circondario, qualora si tratti di un fitto non maggiore di ducati 300.

Finalmente la domanda in *garanzia* contro il proprietario, *sia a cagione della molestia che il fittaiuolo soffre nel suo godimento, sia per l'esercizio di qualche servitù ch' egli è tenuto di soffrire*, fatta con atto *d' usciere*, con costituzione di *patrocinatore*, contiene copia della dimanda del terzo, come anche del contratto di affitto, intimazione al proprietario di rilevare dal giudizio il fittaiuolo, di far cessare la molestia ch' egli soffre nel suo godimento, e d'indennizzarlo delle perdite che ha potuto cagionargli, in caso contrario a sentirsi condannare al pagamento de' danni ed interessi, ovvero a veder sciogliere l'affitto insiem co'danni ed, interessi, laddove la cosa locata non fosse più intiera per causa della molestia.

Obbligazioni del proprietario de' fondi rustici.

Oltre alle obbligazioni del proprietario de' fondi rustici che sono a lui comuni col proprietario *de' fondi urbani*, egli è ancora obbligato.

1. Di consegnare tutta l'estensione del fondo rustico da lui locato.

2. Di accordare una riduzione della merce-

de, in caso di perdita per caso fortuito dell'intera ricolta, o della metà.

Il locatore è tenuto per la natura del contratto, e senza che vi bisogni alcuna speciale stipulazione,

1. Di consegnare al fittaiuolo la cosa locata;

2. Di mantenerla in istato da poter servire all'uso pel quale è stata locata;

3. Di farne godere pacificamente il fittaiuolo per tutto il tempo dell'affitto. (LL. civ. art. 1565.)

In materia di beni rustici, la cosa locata comprende l'estensione de' fondi locati.

Questa estensione ha dovuto convenirsi o verbalmente o con iscrittura, secondo che è stata fatta la locazione.

Se in un affitto di fondi rustici si desse a' fondi una maggiore o minore estensione di quella che hanno realmente, non si dà luogo ad aumento o a diminuzione della mercede pel colono, se non ne' casi e secondo le regole spiegate nel titolo *della vendita.* (LL. civ. art. 1611.)

Questi casi e queste regole sono contenuti negli articoli 1462 fino al 1469 delle leggi civili, così concepiti:

Il venditore è tenuto alla tradizione della cosa in tutta la estensione che si è stipulata nel contratto, sotto le modificazioni che seguono. (1462)

Se la vendita di uno stabile si è fatta colla indicazione della estensione in ragione di un tanto per ogni misura, il venditore è obbligato a soggiacere ad una proporzionata diminuzione del prezzo. (1463)

Se all' opposto nel caso dell' articolo precedente l' estensione si trovi maggiore di quella espressa nel contratto, il compratore ha la scelta o di corrispondere il supplimento del prezzo, o di recedere dal contratto, se l' eccesso oltrepassa la vigesima parte della estensione dichiarata nel contratto. (1464)

In tutti gli altri casi, sia che la vendita riguardi un corpo certo e circoscritto, sia che riguardi fondi distinti e separati,

Sia che incominci dalla misura, o pure dall' indicazione del corpo venduto seguita dalla misura,

L' espressione di tal misura non dà luogo ad alcun supplimento di prezzo in favore del venditore per l' eccesso della misura,

Nè ad alcuna diminuzione di prezzo in favore del compratore, se la misura sia minore, se non quando la differenza della misura reale in confronto di quella indicata nel contratto ecceda la vigesima parte di più o di meno del valore intero delle cose vendute; purchè non vi sia stipulazione in contrario. (1465)

Nel caso in cui secondo il precedente articolo, vi sia luogo ad accrescimento di prezzo per eccesso di misura, il compratore ha la scelta o di recedere dal contratto, o di supplire il prezzo ed anche gl' interessi, se abbia ritenuto il fondo. (1466)

In tutti i casi ne' quali il compratore ha dritto di recedere dal contratto, il venditore è tenuto a restituirgli, oltre il prezzo se lo abbia ricevuto, anche le spese del contratto. (1467)

L' azione pel supplimento del prezzo, che

compete al venditore, e quella per la diminuzione del prezzo, o pel recesso dal contratto, che compete al compratore, debbono proporsi entro un'anno da computarsi dal giorno del contratto. sotto pena della perdita delle loro ragioni. (1468)

Se si sieno venduti due fondi collo stesso contratto, e per un solo e medesimo prezzo, colla indicazione della misura di ciascun di essi, e si trovi che la estensione sia minore nell' uno, e maggiore nell' altro, se ne fa la compensazione sino alla debita concorrenza; e l' azione tanto pel supplimento, che per la diminuzione del prezzo, non ha luogo se non in conformità delle regole sopra stabilite. (1469)

Quanto all' obbligazione di mantenere la cosa in istato di servire all' uso pel quale è stata locata, e quella ancora di farne godere l' inquilino per tutto il tempo dell' affitto, vedi l' articolo *Obbligazioni del proprietario de' fondi urbani.*

2. Il proprietario de' fondi rustici è obbligato ad accordare al colono una riduzione di mercede della sua locazione ne' casi qui appresso enunciati.

Se l' affitto si sia fatto per più anni, e durante l' affitto, una ricolta intera, o almeno la metà venga a perire per casi fortuiti, il fittaiuolo può domandare una riduzione della mercede, sempre che non sia rinfrancato delle precedenti ricolte.

Se non è rinfrancato la unione della mercede non può determinarsi se non in fine dell' affitto; nel qual tempo si fa una compensazione di tutte le annate nelle quali i frutti si sono goduti.

Frattanto può il giudice dispensare provvisionalmente il fittaiuolo dal pagamento di una parte del fitto in proporzione del danno sofferto. (LL. civ. art. 1615.)

Se l' affitto è fatto per un anno, e la perdita ascenda alla totalità de' frutti, o almeno alla metà, il fittaiuolo sarà liberato di una parte proporzionata del fitto.

Non potrà pretendere alcuna riduzione, se la perdita è minore della metà. (LL. civ. art. 1616.)

Il colono non può conseguire la riduzione, allorchè la perdita de' frutti accade dopo che sono separati dal suolo; purchè il contratto non assegni al proprietario una quota parte dei frutti in ispecie: nel qual caso questi dee soggiacere alla perdita per la sua parte, se il colono non fosse in mora di consegnare al locatore la sua porzione de' frutti.

Il colono nè pure può domandare una riduzione, quando la causa del danno era esistente e nota nel tempo in cui fu stipulato l'affitto. (LL. civ. art. 1617.)

Se si è locato in tempo di guerra un fondo esposto all' irruzione del nemico o alla marcia delle armate, se il fondo è vicino ad un fiume soggetto ad inondazione, o ad un bosco ripieno di salvaggiume, che spesso devasta le ricolte, la causa del danno esisteva all' epoca del contratto. (*Domat.*)

Il fittaiuolo può con una espressa convenzione sottoporsi ai casi fortuiti. (1618) (Vedi all'articolo *Riparazioni provegnenti da casi fortuiti.*)

Questa convenzione non s' intende fatta se

non pe' casi fortuiti ordinarii, come la grandine, il fulmine, la gelata o la brina.

Non s' intende fatta pe' casi fortuiti straordinarii, come le devastazioni della guerra, o una inondazione, che non sogliono d' ordinario affliggere il paese; eccetto che se il fittajuolo siasi soggettato a tutti i casi fortuiti preveduti, o non preveduti. (1619)

Il colono che non si è sottoposto a' casi fortuiti non può domandare, nella fine dell' affitto, una riduzione di una parte del prezzo della locazione per causa di questi casi fortuiti, che quando li ha legalmente fatti constare a misura che sono avvenuti, o almeno a un'epoca in cui erano capaci di riconoscimento per averci lasciati delle tracce. (Arresto della Corte di cassazione del 25 maggio 1808. Vincent contro gli eredi Mestier.)

Il proprietario de' fondi rustici è anche tenuto, come il proprietario de' fondi urbani, d' indennizzare il colono espulso in caso di vendita del fondo locato, quando si è convenuto nel contratto di affitto, e ne' casi in cui la locazione si scioglie coll' aggiudicazione della cosa locata.

Questa indenizzazione è stabilita negli articoli 1590 al 1597 delle Leggi civili riferiti alle *Obbligazioni del proprietario de' fondi urbani.* In questo caso, il compratore che vuol usare di questa facoltà è tenuto ad avvertire il colono (con un congedo) almeno un' anno prima.

Gli operai che lavorano per conto di un'appaltatore non possono richiamare alcuna cosa dal proprietario, il quale è tenuto soltanto ad adempire alle condizioni che ha convenute con l'appaltatore. Essi possono nondimeno per sicurezza di ciò che loro è dovuto, fare un sequestro od opposizione (vedi *Procedure*), nelle mani del proprietario, ad oggetto d'impedire che paghi all'appaltatore ciò che restavagli a dare.

Gli operai che lavorano per conto proprio, cioè a dire che sono direttamente incaricati dal proprietario di eseguire una qualche opera, o che travaglino alla giornata o a lavoro assegnato, sono tenuti d'impiegare a profitto del padrone della fabbrica tutto il tempo che gli hanno promesso, e di fare il loro lavoro secondo le regole dell'arte, senza di che essi sono rispònsabili del danno che gli hanno procurato, e quegli ha il dritto di negar loro tutto o parte del loro salario.

Gli operai, quali sono i muratori, falegnami, ferraj ed altri che intraprendono a fare ciò che in un edificio concerne soltanto la loro professione, sono de' veri appaltatori ciascuno per la parte nella quale è adoperato (LL. cc. art. 1645), e incorrono nella medesima risponsabilità per li materiali che impiegano.

Le memorie degli Operai che lavorano per conto proprio si regolano come quelle degli appaltatori (Vedi *Memorie*.)

Opposizioni

Vedi *Procedure*.

Ospizj.

Quanto a' beni che appartengono agli *Ospizj*, agli affitti che possono fare, e in qual forma e per qual tempo, vedi *Locazione degli stabilimenti pubblici ecc.*

Pagamento.

Il prezzo può essere pagato o tutto in danaro, o parte in danaro e parte in grano e derrate, o tutto in grano, o in derrate di una *tale* natura, o in bestiami di una *tale* specie, o anche in lavori e servigi, a ragione di un *tanto* per giorno di lavoro e servizio. Questa convenzione è anche lasciata alla scelta de' contraenti.

Allorchè non è stata fatta alcuna convenzione di questa natura il prezzo deve essere pagato in danaro.

Per valutare il prezzo de' giorni di lavoro o di servizio, allorchè non è stato fissato, si prende il prezzo medio che guadagnerebbero gli altri operai nello stesso luogo, per lo stesso genere di lavoro.

Il prezzo d' un fondo rustico può consistere in una certa quantità di frutti, che il fondo locato produce. Per esempio le masserie spesso si affittano per una certa quantità di grano all' anno; le vigne per una certa quantità di vino; gli oliveti per una certa quantità d'oglio.

Queste specie di affitti si chiamano *affitti convenuti in derrate.*

Alcune volte i fondi si affittano per una determinata porzione de' frutti che si raccoglieranno : per esempio , colla condizione che il colono darà al locatore la metà del grano che raccoglierà in ogni anno , o il terzo , o il quarto. Queste specie di affitti si chiamano *parziarii*, e il fittaiuolo *colono parziario.*

Spirato il termine prefisso dell' affitto , se il fittaiuolo rimane, ed è lasciato in possesso (ciò che si chiama *Tacita riconduzione*) s'intenderà che lo ritenga colle stesse condizioni pel tempo determinato dalla consuetudine del luogo (e in conseguenza il prezzo è lo stesso e deve essere pagato nello stesso modo). (LL. civ. art. 1584 e 1605.).

La *tacita riconduzione* non impedisce che si prescrivano i fitti prescrittibili col decorso di cinque anni.

Dovendo il fittaiuolo riscuotere quietanza di ogni pagamento da lui fatto , se egli dovesse pagare più rate, ovvero se non potesse giustificarle con quietanze, il proprietario sarebbe creduto sul suo giuramento per riguardo ai pagamenti dovuti e reclamati.

Il creditore non può essere costretto a ricevere una cosa diversa da quella che gli è dovuta , quantunque il valore della cosa che si offre , fosse eguale e anche maggiore. (LL. civ. art. 1196.)

Il debitore non può forzare il creditore a ricevere in parte il pagamento di un debito , ancorchè divisibile. (LL. civ. art. 1197.)

Se il debito sia di una cosa determinata sol-

tanto per la sua specie (come a dire derrata o mercanzia) il debitore per esser liberato non è tenuto a darla della specie migliore; ma non potrà darla nè pure della peggiore. (Leg. civ. art. 1199).

Se il pagamento si fa in contanti, deve essere fatto in moneta corrente all' epoca del pagamento, e non all' epoca in cui è stato fatto il contratto.

Quanto all' epoche nelle quali deve farsi il pagamento della pigione, vedi *Termini*.

Se si fosse fatta un' opposizione tra le mani del fittaiuolo, egli non potrebbe pagare senza una permissione dell' opponente o senza una sentenza che l'autorizzasse a pagare, sotto pena d'essere esposto a pagare due volte, salvo però il suo regresso contro di quello che avesse ricevuto la prima volta. (LL. civ. art. 1195.)

Questa opposizione non gl' impedirebbe però di pagare la *fondiaria* dovuta dal proprietario, allorchè gliene fosse fatta la domanda.

Il pagamento debbe effettuarsi nel luogo destinato dalla convenzione. Non essendovi designazione di luogo, il pagamento deve farsi nel domicilio del debitore (LL. civ. art. 1200.)

Il pagamento deve farsi al creditore (*il proprietario*), o a persona che sia da lui o dal giudice o dalla legge autorizzata a riceverlo.

Il pagamento fatto a colui che non abbia facoltà di riceverlo pel creditore, divien valido, quando costui lo ratifichi, o ne abbia profittato. (LL. civ. art. 1192)

Se la procura fosse stata rivocata, e notificata la rivocazione, il pagamento non sarebbe valido. (LL. civ. art. 1876 e 1877.)

Si può riguardare come incaricato dal proprietario il principale fittaiuolo, e i pagamenti a lui fatti sono validamente eseguiti.

Ciò nondimeno il subaffittuale non può opporre ai proprietari i pagamenti fatti al principale fittajuolo. (LL. civ. art. 1599)

Ma, secondo lo stesso articolo, i pagamenti fatti dal subaffittuale, o in virtù di una stipulazione convenuta nel contratto di affitto, o in conseguenza della consuetudine de' luoghi, non sono considerati fatti con anticipazione.

Così p. e. se egli ha pagato al principale fittajuolo *sei mesi anticipati*, da imputarsi negli ultimi sei mesi dell'affitto, questo pagamento è valido, e il subaffittuale ha il dritto di opporlo al proprietario, se la consuetudine il permette. (*Leg. di proc. civ. art.* 903).

Un usciere latore di atti giudiziarii è persona capace di ricevere per il proprietario, e la sua quietanza vale quanto quella del proprietario, quando sono cominciate le procedure.

Se il proprietario è nello stato di fallimento, il pagamento della pigione dovrebbe farsi agli agenti e sindaci de'creditori, conformemente agli articoli 455 e 484 delle Leggi di eccezione per gli affari di commercio.

Se il proprietario è morto il pagamento della pigione dovrebbe esser fatto nelle mani degli eredi, o nelle mani di quello tra i suoi eredi incaricato dell' esazione; e in caso che la eredità fosse dichiarata giacente nelle mani del curatore della eredità giacente (LL. civ. art. 720 e 732).

Se il proprietario è *assente* il fittajuolo potrebbe fare i suoi pagamenti nelle mani della persona incaricata dal tribunale di amministra-

re i suoi beni, o nelle mani di quelli tra i suoi eredi che fossero immessi nel provvisionale possesso de' beni con una sentenza del tribunale. (LL. civ. art. 118 e 126).

Se egli avesse venduto la proprietà locata e il compratore avesse notificato al fittaiuolo il suo contratto di acquisto, egli dovrebbe pagare a questo compratore.

Allorchè esiste un contratto, il proprietario può domandare al fittajuolo la somma di tutti i pagamenti scaduti di cui egli non presenta le quietanze: nondimeno se il fittajuolo presentasse le quietanze degli ultimi tre mesi la presunzione sarebbe ch' egli ha pagato i precedenti, non potendo mai supporsi che il proprietario avesse fatto le ricevute degli ultimi tre pagamenti consecutivi, senza aver esatti anche gli antecedenti.

Questa inammissibilità avrebbe luogo con più ragione quando il fittaiuolo che presenta le tre ultime quietanze fosse uscito dalla cosa locata.

È lo stesso per le locazioni verbali.

Allorchè sorge controversia tra il proprietario e il fittaiuolo sul prezzo o la quantità dei fitti dovuti, e il proprietario ricusa di riceverli, il fittaiuolo che vuole liberarsi, sopra tutto se vuole sloggiare, può fare al proprietario delle *offerte reali*. (*con atto di usciere*) della somma che gli deve, e sul suo rifiuto di accettare le offerte, *depositare* la somma.

L' offerta reale seguita da un deposito libera il debitore. Essa tien luogo di pagamento riguardo a lui, quando sia fatta validamente; e la cosa in tal modo depositata rimane a rischio del creditore. (LL. civ. art. 12.0).

Per la validità delle offerte reali e del deposito, vedi gli articoli 1211 e 1212 delle leggi civili.

Il fittaiuolo può ancora *depositare* la pigione: allorchè il proprietario assente non ha lasciato persona che lo rappresenti; allorchè è morto e non sono conosciuti gli eredi o non sono di accordo tra loro; o allorchè si sono fatte opposizioni al pagamento della pigione ed egli intanto ha bisogno di sloggiare.

Le pigioni delle case ed i fitti de' beni rustici si prescrivono col decorso di cinque anni (LL. civ. art. 2183).

Una citazione giudiziale, un precetto o un sequestro interrompono la prescrizione. (LL. civ. art. 2150).

La prescrizione è interrotta quando il debitore o il possessore riconosca il diritto di colui contra il quale era incominciata. (LL. civ. art. 2154).

Pascolo (Dritto di)

Consiste questo dritto nel far pascolare i propri animali nel fondo altrui; ed è questa una servitù volontaria.

Nel caso che due o più fondi abbiano la reciproca servitù del pascolo, il proprietario che vuol chiudere il suo fondo, perde il dritto del pascolo nell' altrui fondo dopo la ricolta delle messi, in proporzione del terreno che ha sottratto all' uso comune. (LL. civ. art. 570.)

Vale a dire che se p.e. egli ha chiuso la metà del suo territorio, non può mandare al pascolo che la metà del suo bestiame.

Il colpevole di un guasto, danno o deterioramento qualunque commesso volontariamente . . . . *facendo pascolare animali pe' fondi altrui* . . . . . , se il danno eccede i ducati cento è punito col terzo grado di prigionia; se non eccede questo valore, col primo al secondo grado di prigionia. (*Leg. pen. art.* 445).

Per dirsi il pascolo danneggiato, è d'uopo che nell autore del danno concorra la intenzione di far pascolare gli animali pe' campi altrui. (*Decisione della Suprema Corte di Giustizia degli* 11 *Aprile* 1823).

Passaggio (Dritto di)

Il proprietario, i cui fondi sono chiusi da ogni parte, e che non ha veruna uscita sulla via pubblica, può dimandare un passaggio su' fondi de' suoi vicini per la coltivazione del suo podere, assumendo il peso di una indennità proporzionata al danno che tal passaggio può cagionare. (LL. civ. art. 603.)

Se si tratta di un terreno coltivato, bisogna che il passaggio sia sufficiente per potervisi condurre gli uomini e gli animali con gli attrezzi aratorii. Se l'immobile è un edifizio, il passaggio deve essere proporzionato all' uso pel quale è destinato l' edifizio. Nondimeno se esso è circondato da ogni lato di fabbriche, il passaggio sarà tale quale il richiede la località. Dipende dal giudizio de periti, il determinare qual debba essere la larghezza del passaggio.

Colui che ha bisogno del passaggio non può

costringere l'altro proprietario a venderglie-ne la proprietà, nè questi può astringerlo a comprarla. Nondimeno l indennità corrisponde al prezzo di una vera vendita fatta o all'amichevole o per perizia (*Locré*).

L'indennità non sarà più dovuta quando non si ha più bisogno del passaggio; come ancora può ricusarsi il passaggio, quando non è di una necessità assoluta. Li periti sono altresì nel caso di definire il compenso dovuto per la somministrazione del passaggio.

L'azione d'indennità è soggetta a prescrizione (con l'elasso di trent' anni), e continua il dritto di passaggio, quantunque l'azione d'indennità non sia più ammessa. (LL. civ. art. 606.)

Il passaggio deve regolarmente prendersi in quella parte in cui il transito è più breve dal podere chiuso alla via pubblica. (LL.civ.art.604).

Ciò nondimeno il passaggio debbe essere stabilito in quella parte ove riesca di minor danno a colui, sul cui fondo viene accordato. (LL. civ. art. 605.)

Ne siegue da ciò che se, in seguito, il proprietario del fondo assoggettato al passaggio trovasse incomoda cotale servitù nel luogo ove da prima era stata stabilita, egli può proporre di stabilirla in un altro luogo, purchè il passaggio menasse alla stessa via pubblica.

Nei passaggi per le vetture, si debbono porre de *pilastrini* lungo il muro comune per impedire che questo venga danneggiato dalla ruota.

PASTORI

Vedi *Animali*.

Pennate.

Sono espressamente vietate le così dette pennate sulle botteghe, come quelle che deformano il prospetto delle strade, tolgono la vista agli appartamenti superiori, e al tempo stesso restringono e rendono men luminose e ventilate le strade. (*Ordinanza di Polizia*).

Piantagioni presso i fondi contigui o vicini

Non è permesso di piantar alberi di alto fusto se non alla distanza prescritta da' regolamenti particolari attualmente in vigore, o dalle usanze del paese costanti e ricevute; ed in mancanza degli uni e delle altre, alla distanza di palmi sette e mezzo dalla linea di separazione di due fondi, per gli alberi di alto fusto, e palmi due per gli altri alberi e siepi vive. (LL. civ. art. 592.)

Per *alberi di alto fusto* s' intendono le querce, pini, elici, noci, frassini, olmi, pioppi, olivi, castagni, fichi, gelsi, salici, e tutti quelli di qualche grandezza. Son compresi fra i secondi le viti, gli agrumi, e gli arboscelli di poca altezza, come pure li frutici, sterpi, e cespugli, che mettono dalle radici più rampolli.

Per *siepi vive* debbonsi intendere quelle composte di spine, sambuchi, carpini, aceri ed altri arboscelli selvaggi. Bisogna distinguerle dalle *siepi morte*, quelle cioè formate di legna secche intessute, le quali possono mettersi a confine del proprio fondo senz'alcuna distanza dalla linea di separazione con quello del vicino.

Il vicino può esigere che gli alberi e le siepi piantate ad una distanza minore sieno estirpate.

Quegli sul cui fondo s' inoltrano i rami degli alberi del vicino, può costringerlo a tagliarli.

Se poi le radici s' inoltrano nel suo fondo, può egli stesso tagliarle. (LL. civ. art. 593.)

Gli alberi situati nella siepe comune sono di ragione comune come la siepe; e ciascuno de' due proprietarii può chiedere che sieno abbattuti. (LL. civ. art. 594). Ma gli alberi che servono di divisione tra due fondi, sebbene sien comuni, non possono abbattersi senza il consenso de' due proprietarii. (*Pardessus*).

Quegli, sul cui fondo s' inoltrano i rami degli alberi del vicino, non ha il dritto egli stesso di tagliarli; egli non ha che un' azione per dimandare che sieno tagliati: del resto egli può esigerlo, qualunque sia l' altezza a cui sien pervenuti.

Se il vicino abbia trasandato di far tagliare rami suddetti, non può pretendere i frutti che vi pendono, per essere aderenti alla proprietà dell' albero. Se son caduti nel fondo medesimo ha luogo la legge Romana, che gli appropria al vicino, se il proprietario dell' albero non li coglie fra tre giorni. (*Toullier*)

Ogni proprietario ha dritto di esigere che si estirpino gli alberi e le siepi che non si trovano alla distanza prescritta.

Per piantare un albero alla distanza legale si prende la misura con una linea retta tirata dal centro del fusto dell' albero alla linea che separa i due fondi, o nel mezzo del muro se è comune.

Allorchè il muro che separa due fondi appartiene ad uno de' proprietarii esclusivamente, il suo vicino non solo non può servirsene per appoggiarvi spalliere, ma ancora deve tenere le sue piantagioni alla distanza legale affinchè le radici non danneggino il muro.

Se il fondo è prossimo alla strada pubblica, la piantagione degli alberi fassi presso il confine senza lasciare la distanza legale, dappoichè vi manca l'oggetto della legge, cioè il danno che le radici e li rami portano alla coltivazione del podere vicino.

Se non che è da osservare che gli alberi presso di noi piantar si debbono ad una distanza di venti palmi da' pubblici acquidotti, dalle fosse e sepolture, secondo che prescrive la Prammatica *de aquis et aqueductibus* tuttavia in vigore.

Inoltre, i possessori de' fondi confinanti agli argini de' Regj Lagni non possono seminare nè piantare alberi a minore distanza di palmi dodici dal piede esteriore degli stessi argini.

I possessori de' fondi prossimi agli argini del fossato del vallo di Diana, del fiume co' suoi confluenti, del canale e bacino delle clive, non possono seminare nè piantare se non alla distanza di palmi sedici dal piede esteriore degli argini medesimi.

I possessori delle paduli di Napoli, della Volla e contorni, vicini a' canali, sono tenuti di rimanere salda ed incoltivabile una striscia di terreno di larghezza non minore di palmi quattro dagli orli de' canali medesimi, ciascuno di essi per la sua parte (*Real Decreto de'* 12 *novembre* 1817).

Pignoramento.

Vedi *Procedure*.

Portoni.

Da ora innanzi non si potran più dipingere ne' portoni, nè cortili e lungo le scale, il santo segno della croce, imagini delle Anime del purgatorio, di santi, ecc. I dipinti che trovansi attualmente, debbono esser cancellati. *Ordinanza di Polizia de' 19 Dicembre* 1831.

I portoni durante la notte debbono essere illuminati. (Vedi *Illuminazione*) .

Pozzi.

Un proprietario che non è privato da alcun titolo di ciò ch' è al di sotto del proprio suolo, può scavare un pozzo in quel luogo del suo terreno che gli piace di scegliere. Egli non ha bisogno di pensare se vi sia sul fondo vicino un pozzo più o meno profondo del suo, ch' egli può far seccare: gli basta di conformarsi ai regolamenti.

Quegli che fa scavare un pozzo presso un muro sia o non sia comune ha l' obbligo di lasciarvi la distanza prescritta da' regolamenti e dagli usi particolari, e di far le opere prescritte da' medesimi regolamenti ed usi per non apportar danno al vicino. (LL. civ. art. 595.)

Quando il pozzo che si vuole scavare è alla vicinanza, sia di un muro che separa due fondi, sia di una cava, o di un' altro pozzo posto sul ter-

reno del vicino, si deve, nel costruire il pozzo fare un contro muro per garentire o il muro di separazione, o la cava, o il pozzo dai danni che potrebbero avvenire per la penetrazione dell' acqua.

Questo contro-muro deve essere imbasato più sotto del suolo del pozzo, e deve ascendere fino al livello del terreno. L uso è di farlo in forma circolare, secondo la circonferenza del pozzo, perchè nello stesso tempo ne conservi l'acqua.

Secondo la consuetudine di Parigi il contromuro dee avere un piede di grossezza (palmo 1 1/4) quando al muro proprio del vicino o a lui comune si voglia accostare un pozzo; quella di 3 piedi (palmi 4 poco meno) tra due pozzi a confine de' fondi appartenenti a diversi proprietarii; e la grossezza di 4 piedi (palmi 5 poco più) tra il fosso immondo ed un pozzo acciocchè le immondizie non vengano ad internarsi nella fabbrica del muro e non corrompano l'acqua del pozzo.

Tali misure possono essere adattabili anche tra noi, a norma de'luoghi e delle circostanze.

Secondo un' antica consuetudine, tuttavia in vigore presso di noi, i pozzi debbono distare palmi otto da' pubblici acquidotti, dalle fogne e dalle sepolture. (Pram. *de aquis et aqueductibus.*)

I proprietarj di pozzi, cisterne, vasche, fossi, ne' fondi rustici, sono obbligati di farli circondare di argini o di parapetti dell' altezza di quattro palmi almeno dal suolo, in modo da evitarne ogni sinistro accidente.

I contravventori sono puniti con la multa di

carlini 20, e con la prigionia di 3 giorni per lo solo fatto della propria negligenza, salve le pene maggiori nel caso di disavventura per colpa lata, come di dritto. (*Ordinanza di Polizia* 29 *Aprile* 1824.)

PRECETTO

Vedi *Procedure*.

PREZZO.

La convenzione del prezzo è libera tra il locatore o proprietario, e il fittaiuolo; essi hanno la libera facoltà di stipulare ciò che meglio loro aggrada.

Se non hanno fissato alcun prezzo ed abbiano consentito di rapportarsi al parere di un terzo, quello che il terzo determinerà sarà il vero prezzo. Allorchè questa stima sarà fatta, essa dovrà essere trascritta nel contratto di affitto, affinchè non vi sieno dubbiezze.

Quando vi sia controversia sul prezzo della locazione verbale che si è cominciata ad eseguire, e non esiste una ricevuta che lo dimostri, il locatore potrà provarlo col suo giuramento, se il fittaiuolo non prescelga di domandar la stima per mezzo de' periti; nel qual caso le spese della perizia rimangono a carico dello stesso fittaiuolo, se la stima eccede il prezzo ch' egli abbia dichiarato. (LL. civ. art. 1562.)

L'esecuzione ha principio tostochè il fittaiuolo è posto in possesso della cosa locata.

Se esistesse una quietanza, essa farebbe pruova del prezzo convenuto.

Se nessuna quietanza stabilisse il prezzo, e il proprietario fosse morto, la stima de' periti diverrebbe necessaria tra il fittaiuolo e gli eredi, se questi rifiutassero di stare al suo giuramento.

Se il prezzo convenuto tra i contraenti fosse di una modicità estrema, e senza proporzione con la cosa locata, non sarebbe questo un contratto di affitto fatto tra i contraenti, ma un vero contratto di prestito ad uso, come se il locatore accordasse il godimento della cosa senza alcun prezzo. (Pothier)

Ma non è poi necessario che il prezzo eguagli il valore del godimento o uso della cosa locata: se il prezzo dell' affitto è maggiore o minore, il contratto non è meno valido (Pothier).

Il contratto di locazione, anche di un fondo, non è, come il contratto di vendita, soggetto a rescissione per la sola causa di lesione, comunque enorme ella sia; perchè nel contratto di locazione la lesione non può cadere che sopra i frutti del podere, che sono qualche cosa di mobiliare, e perchè secondo i principii del dritto non vi è luogo a rescissione nell' alienazione de' mobili. (Pothier) Leg. civ. art. 1267.

Quanto al modo con cui deve essere pagato il prezzo vedi *Pagamento*.

Procedure.

Il fittajuolo che non paga la pigione all' epoche o termini fissati dalla consuetudine de' luoghi, si espone a' procedimenti del proprietario.

Il proprietario ha privilegio per le pigioni e fitti, su' frutti della ricolta dell' anno, e sul

valore di tutto ciò che guarnisce la casa o il fondo locato, e di tutto ciò che serve alla coltivazione del fondo; cioè per tutte le rate mature o da maturare, se i *contratti* sono *autentici*, o se, essendo sotto *scrittura privata*, essi hanno una data certa.

E in difetto di *contratti autentici*, o quando essendo fatti per *scrittura privata*, non abbiano una data certa, per l'annata e l'altra che segue, da contarsi dallo spirare dell'anno corrente.

Lo stesso privilegio ha luogo per le riparazioni locative, e per tutto ciò che concerne l'esecuzione del contratto.

Ciò non ostante le somme dovute per le sementi, o per le spese della ricolta dell'anno, si pagano sul prezzo della medesima; e quelle dovute per gli attrezzi rurali, sopra il prezzo degli attrezzi stessi, in preferenza del padrone del fondo, tanto nel primo, che nel secondo caso. (LL. civ. art. 1971.)

I proprietarii e principali fittaiuoli delle case o fondi urbani, siavi o no un contratto, possono un giorno dopo il precetto (che si fa per mezzo d'usciere) e senza permissione del giudice far sottoporre a sequestro, per pigioni e fitti scaduti, i beni e i frutti sistenti nelle dette case o fabbriche rurali e ne'fondi. (*Il sequestro si fa anche con atto di usciere, secondo le formalità stabilite dagli articoli* 673 *e seguenti delle leggi di procedura ne giudizii civili per il sequestro de mobili.*)

Essi possono ancora procedere al pignoramento contemporaneamente al precetto suddetto, in virtù del permesso accordato alla domanda (*che deve essere presentata da un patrocinatore*).

dal presidente del tribunale civile di prima istanza, o dal giudice di circondario.

Essi possono ancora sequestrare i mobili dei quali era fornita la casa, o il podere, quando sieno stati trasportati altrove, senza il di loro consenso, e conservano sopra essi il loro privilegio purchè ne abbiano fatta la revindica conformemente all'art. 1971 delle LL. civ. (Leggi di proced. civ., art. 902.)

Il padrone della casa o del podere affittato può sequestrare i mobili in essi introdotti, quando sieno stati trasportati altrove senza il suo consenso, e conserva sopra essi il suo privilegio, purchè abbia proposto l'azione per *rivendicargli*, cioè:

Per rispetto a' mobili de' quali era fornito il podere, nel termine di quaranta giorni, e nel termine di giorni quindici per rispetto al mobile di una casa. (LL. civ. art. 1971.)

Le formalità per procedere al sequestro ad oggetto di rivendicazione, il quale si fa da un usciere, sono stabilite negli articoli 909 e seguenti delle Leggi di procedura ne giudizii civili.

Il sequestro non può comprendere che i soli mobili ed oggetti che guerniscono la cosa locata appartenenti al fittaiuolo, e non già quelli appartenenti ai domestici, operai, pensionarii, o che sono stati portati al fittaiuolo per essere lavorati o rassettati, poichè questi oggetti non sono destinati a guarnire la cosa locata.

Non possono essere pignorati:

1. Gli oggetti che la legge dichiara immobili per loro destinazione;

2. Il letto necessario pe debitori pignorati,

e pe' figli che seco loro convivono; e gli abiti de' quali essi son vestiti e coperti;

3. I libri riguardanti la professione del pignorato, sino al valore di ducati cento, a sua scelta;

4. Le macchine e gl' istrumenti che servono all' istruzione, alla pratica ed all'esercizio delle scienze e delle arti, fino al valore della somma predetta, ed a scelta del pignorato;

5. Gli equipaggi de' militari, secondo i regolamenti, ed il grado;

6. Gl' istrumenti degli artigiani, necessarj alle loro personali occupazioni;

7. Le farine ed altre minute vettovaglie necessarie al consumo del pignorato e della sua famiglia per un mese. (LL. di proced. civ., art. 682.)

In conseguenza se il contratto è *con scrittura privata*, il proprietario, dopo un precetto, fa procedere al *sequestro* de' mobili ed effetti del suo fittaiuolo, conformemente all'art. 902 delle Leggi di procedura civile.

Deve essere dichiarato valido il detto sequestro, conformemente all' articolo 907 delle medesime leggi, e sopra questa sentenza si deve procedere alla vendita, osservando le formalità stabilite dagli articoli 708 e seguenti delle medesime leggi.

Il tutto si deve fare col ministero di un usciere, e la vendita si fa dal creditor pegnorante, assistito dall' usciere.

Se il contratto è *autentico*, il proprietario, dopo il precetto, fa procedere al sequestro de' mobili, con le formalità stabilite dagli articoli 673 e seguenti delle stesse leggi, e di poi alla vendita.

Il proprietario de' fondi rustici può ancora ottenere il pagamento de' fitti che gli sono dovuti col *pignoramento* de' frutti e ricolte ancora attaccate al suolo.

Non è permesso di procedere ai pignoramento de' frutti pendenti se non fra le sei settimane anteriori al tempo ordinario della loro maturazione; e prima del pignoramento sarà fatto un precetto di usciere per pagamento, con un giorno d' intervallo. (LL. di proced. civ., art. 717.)

Le formalità per procedere alla vendita dopo il pignoramento sono regolate dagli articoli 718 e seguenti delle medesime leggi.

Il pignoramento de' frutti si fa ugualmente col ministero di un usciere.

Indipendentemente da' mezzi diretti che il proprietario può esercitare contro il fittaiuolo in mora pel pagamento de' suoi fitti, egli può ancora esercitare de' mezzi indiretti, quali sono *il sequestro sopra effetti del debitore esistenti presso un terzo*, *ed opposizione*.

Ogni creditore in forza di documenti autentici o privati può sequestrare nelle mani di un terzo la somma e gli effetti del suo debitore, o opporsi che sieno ad esso rilasciati. (LL. di proced. civ., art. 647.)

Se mancano tali documenti, il giudice del domicilio del debitore, ed anche quello del domicilio del sequestratario potranno in forza di una istanza (presentata da un patrocinatore) del creditore permettere il sequestro e l' opposizione. (LL. di proced. civ., art. 648.)

Gli articoli 649 e seguenti delle medesime leggi stabiliscono le formalità del sequestro, che si fa ugualmente da un usciere.

Il proprietario può anche farsi pagare sugli effetti de' subaffittuarii.

Gli effetti de' subaffittuarj e de' sottoconduttori, de' quali sieno forniti i luoghi da' medesimi occupati, ed i frutti delle terre subaffittate, potranno essere sequestrati a titolo di pigioni e di fitti dovuti dal fittuario al locatore principale: ma gl' indicati subaffittuarj e sottoconduttori otterranno la rivocazione del sequestro, se giustificheranno di aver pagato senza frode. Non potranno però opporre pagamenti fatti per anticipazione. (LL. di proced. civ., art. 903.) (Vedi *Subaffittuarj*).

Le rendite scadute, come i fitti . . . . producono interessi dal giorno della domanda. (LL. civ. art. 1108.)

Il proprietario non può sequestare effetti mobiliari venduti al suo fittaiuolo e non pagati, quando sia provato (*con una dichiarazione fattagli da parte di colui il quale ha venduto i mobili, per sicurezza del suo pagamento*), ch' egli era informato che i mobili e le altre cose che guarnivano la casa o il podere locato, non erano di pertinenza del fittajuolo. (LL. civ. art. 1971, §. 4.)

Se i mobili ed effetti del fittaiuolo si vendano da un altro creditore diverso dal proprietario, questi non può opporsi alla vendita; egli non può che formar *opposizione* sul prezzo della vendita (LL. di proced. civ., art. 700.)

Sul prodotto della vendita se ne prelevano: 1. le imposizioni dovute dal fittaiuolo; 2. le spese fatte per effettuare la vendita; 3. i fitti dovuti al proprietario; in seguito vengono gli altri creditori.

Prospetto nel fondo vicino.

Il dritto che ha il proprietario di fare della sua cosa ciò che vuole, viene però limitato dalla necessità di non incomodare i suoi vicini.

Una delle più grandi soggezioni per essi è quella che deriva da' *prospetti*, ond'è che la legge gli ha ristretti in modo tale che, per quanto sia possibile, ciascuno sia libero nella sua proprietà.

Si distinguono quattro sorte di prospetti.

1. Se si forma un'apertura nel muro comune, questa luce si chiama *veduta di tolleranza*.

2. Quando il muro non è comune ma immediatamente contiguo al fondo vicino si chiama *veduta legale*.

3. Se tra il muro ed il fondo vicino vi è una certa distanza, ha luogo una *veduta diretta*.

4. In fine, se per guardare nel fondo vicino è d'uopo volgersi da un lato, si ha ciò che dicesi *veduta obbliqua*. (Vedi questi diversi articoli.)

Quitanza

La quitanza o ricevuta è un atto col quale si libera un debitore per ciò ch' egli dee, é si dichiara aver egli soddisfatto il debito.

Quando il fittaiuolo paga la pigione al proprietario o al suo incaricato, colui che riceve deve rilasciarne quitanza.

Si deve badare, se il debitore deve più di quel che paga, di far quitanza con riserve.

Questa quitanza dev' essere fatta su carta bollata. (Ved. *Atti privati*).

Potranno farsi più quitanze sopra un medesimo foglio di carta bollata, come a conto di

un sol termine di colonia o appigionamento.

Tutte le altre quitanze fatte sopra un medesimo foglio di carta bollata non avrebbero maggior effetto di quelle fatte su carte non bollate. (*Legge de' 2 gennaio* 1820).

Il prezzo del bollo è a carico del fittaiuolo conformemente all'art. 1201 delle LL. civ., il quale dispone che *le spese del pagamento sono a carico del debitore.*

Per conseguenza, se la quitanza è data avanti notajo, il costo è a carico del fittaiuolo.

Modello d'una quitanza di appigionamento con scrittura privata

Io sottoscritto, proprietario o *principal fittaiuolo di una casa sita a , strada, numero* , o *proccuratore del Signor M. , proprietario di una casa sita a strada numero con procura in data di , e registrata.*

Dichiaro aver ricevuto dal signor M. fittaiuolo del tale *appartamento a* tale *piano*, o *della* tale *bottega, che fa parte della detta casa, la somma di per tre* o *sei mesi* o *un anno di affitto del detto appartamento, scaduto il*

Di cui fo quitanza, senza pregiudizio del termine corrente, o *dell' anno corrente. Napoli addì* 1832.

(*La firma*)

Quietanza di un affitto di fondo rustico.

Io sottoscritto (si enuncino le sue qualità), *Dichiaro di aver ricevuto dal signor M.* , *fittaiuolo del* tale *fondo rustico* 1. *la somma di* *in contanti effettivi ed in moneta corrente*; 2. tante *tomola di grano, ben pulito e crivellato che il detto* *mi ha spediti al mio domicilio*, o pure *ch' egli ha fatto vendere*, ovvero *ch' egli ha venduti per mio conto nel mercato di* *e che mi han fruttato la somma di* *ragion corrente del* tale *giorno*; 3. tante *libbre di burro*, tante *uova*, tanti *uccelli*, *e di tal sorta*, *etc.*, *a' termini del contratto fatto tra noi il* , *sotto firme private*, o *avanti* il tale *notajo*; *per un anno* o *per sei mesi di suoi fitti scaduti il* , *di cui do quitanza senza pregiudizio del termine* o *dell' anno corrente*, *e delle obbligazioni alle quali il signor* *si è obbligato nel contratto.*

A *il* 1832. (*La firma*)

(Se è l' ultima quietanza dell' affitto, si dirà).

Do quitanza per saldo di tutti i conti, *dichiarando che il detto signor* *ha soddisfatto a tutte le obbligazioni scritte nel suo contratto*, etc.

A *il* 1832. (*La firma*)

Ratifica o conferma del contratto di affitto.

Se l' inquilino o il colono è ammogliato, o sul punto di ammogliarsi, il proprietario potrà porre tra le convenzioni dell' affitto che il fittaiuolo lo faccia ratificare da sua moglie; e in questo caso essa consentendo a ratificarlo si obbliga all' esecuzione del contratto, unitamente e solidariamente col marito.

Se il contratto è stato fatto con scrittura privata, la ratifica può farsi anche con scrittura privata nel modo che siegue:

Modello della ratifica di un contratto di affitto per parte della moglie del fittajuolo.

La sottoscritta , *moglie del signore* (il fittaiuolo), *dimorante* *e da lei debitamente autorizzata ad effetto della presente* (Se il marito è assente, ha dovuto dare la sua autorizzazione alla moglie con atto avanti notajo, e ne debbe essere fatta menzione; se è presente basta la menzione della sua autorizzazione nell' atto che firma con essa),

La quale dopo aver presa comunicazione di un atto sotto scrittura privata in data di , *contenente un contratto di affitto fatto tra il signore* (il proprietario), *dimorante a* *e il detto suo marito per* tanti *anni*, *che cominceranno il dì* *e finiranno il dì* *della* tal *casa*, o tal *fondo*, *con i pesi*, *clausole e condizioni stabilite nel detto contratto*;

Ha dichiarato ch' essa approva il detto affitto , che l' accetta , e conferma per tutto ciò che contiene ; in conseguenza ella si obbliga unitamente e solidariamente con il detto signore   suo marito di soddisfare a tutte le obbligazioni , pesi , clausole e condizioni , come pure ai pagamenti espressi nel detto contratto , il tutto nel modo e ne termini ivi spiegati ; consentendo, ch' esso abbia il suo pieno ed intero effetto e che sia eseguito a suo riguardo , come a riguardo di suo marito , nella sua forma e tenore ; ed ha firmato.

Fatto a   il   1832.

Questa ratifica può farsi con un' atto separato o sul doppio originale del proprietario.

Come quest' atto contiene soltanto un' obbligazione per parte della moglie così non ha bisogno di essere fatto in doppio.

Esso è soggetto al registro.

Se il contratto è stato fatto innanzi notajo , la ratifica deve essere fatta nello stesso modo.

Recinto

Si chiama *recinto*, lo spazio che un proprietario lascia al di là del muro che chiude il suo fondo per poter girare intorno a questo muro, senza essere obbligato di entrare nel fondo vicino.

Questi spazii di terreno essendo una vera proprietà immobiliare, essa non può stabilirsi che con un titolo o pure colla prescrizione.

Allorchè i titoli non determinano la larghezza del recinto, l' uso lo fissa a tre piedi.

È nell' interesse di colui il quale lascia uno spazio al di là del muro di chiusura, di farlo riconoscere dal suo vicino, prendendo la misura del terreno in contraddizione di lui; l'atto che vien steso, sia all' amichevole, sia in giudizio, stabilisce la larghezza del recinto. (Vedi *Contorno*).

Riparazioni.

La necessità di riparare i beni stabili è cagionata, 1.° dal vizio di costruzione; 2.° dagli accidenti; 3.° dalla vetustà. (Vedi *Vizii di costruzione*, *Riparazioni provegnenti da casi fortuiti* e *Riparazioni provvenienti da vetustà*).

Sonovi inoltre alcune riparazioni che appartengono al proprietario o locatore; altre al fittajuolo; ed altre che sono di assoluta necessità. (Vedi *Riparazioni straordinarie*, *Riparazioni locative*, e *Riparazioni urgenti*.)

Riparazioni locative.

Si chiamano queste riparazioni *locative* perchè di pieno dritto sono sopportate dal *locatario* o fittajuolo.

Le riparazioni locative, o sia di piccola manutenzione, che sono a carico del fittuario, se non vi è patto in contrario, sono quelle che vengono per tali indicate dalla consuetudine de' luoghi; e fra le altre sono le riparazioni da farsi

Ai focolari, frontoni, stipiti, ed architravi de' cammini;

All' incrostamento nel basso delle muraglie degli appartamenti ed altri luoghi di abitazione fino all' altezza di tre palmi;

A' pavimenti e quadrelli della camere, quando solamente alcuni di essi sieno rotti;

A' vetri, purchè non sieno stati rotti dalla grandine, o per qualche altro accidente straordinario, e di forza irresistibile, per cui l' inquilino non può esser tenuto;

Alle porte degli usci, a' telaj delle finestre, alle tavole de' tramezzi, o alle imposte delle botteghe, a' cardini, chiavistelli e serrature. (LL. civ. art. 1600).

Il palco di una casa (*cioè a dire quel composto di legnami lavorati, commessi e confitti insieme per sostegno del pavimento*) debbe essere, come i quadrelli e i pavimenti, soggettato alle riparazioni dell' inquilino, soprattutto se sia stato danneggiato per opera dell' inquilino o delle persone di sua famiglia.

Sono comprese dall' uso nel numero delle riparazioni locative: il pulimento de' vetri e lo spazzamento de' cammini; il racconciamento delle gelosie, delle molle, movimenti, fi i di ferro e cordoni de' campanelli; il nettamento de' canali di piombo o di creta; le riparazioni ai rastrelli e alle tavole di separazione nelle scuderie; la sostituzione de' recipienti e vasi per uso de' giardini; quella de' banchi, sedili, pergolati, alberi, e arbusti; la manutenzione delle peschiere e de' zampilli di acqua; finalmente la riparazione di tutto ciò che la negligenza o il cattivo uso dell' inquilino o delle persone di sua famiglia ha lasciato rompere o deteriorare. (Pothier)

Se un inquilino ha fatto mettere una serratura ad una porta in un luogo diverso da quello in cui era stata posta, e il fittajuolo non avesse fatto altro nella porta che il buco necessario per far passare la chiave, il proprietario può chiedere che si turi il buco con un pezzo di legno, e che sia dipinto dello stesso colore della porta. (Desgodets.)

La parte superiore delle porte, come anche le loro cornici, sono a carico dell' inquilino, allorchè sono state danneggiate durante il suo godimento: si può dire lo stesso degli oggetti di scoltura, e degli altri ornamenti, se sono stati rotti o deteriorati da una causa diversa da quella della vetustà o di una forza irresistibile. (Idem.)

Le carrucole de' pozzi e gli uncini di ferro, sono a carico dell' inquilino (Idem).

Allorchè due o più inquilini hanno in comune il godimento di una scala che mette all'appartamento di ognuno di essi; ciascuno è tenuto a riparare i danni avvenuti per sua colpa o per fatto delle persone di sua famiglia ai vetri, ai quadrelli e agli scalini. Pothier è anche di sentimento che in caso non potesse l' autore del danno ripararlo, il proprietario potrebbe intentare un' azione contro tutti gl inquilini, e farli condannare solidariamente.

Le riparazioni che vanno a carico del colono sono la manutenzione delle siepi e lo spurgo de' fossi immondi, la sostituzione degli alberi ne' giardini e ne' verzieri del fondo, la sostituzione de' ceppi di vite che periscono, la manutenzione ne' torchi di sidro o di vino, e ne' molini a vento o ad acqua, de' fornimenti ed utensili,

de' quali se ne fa l'apprezzo prima che il colono entri nel godimento, per rifarlo alla sua uscita, per la ragione che se questo ultimo apprezzo è più considerevole del primo il proprietario rimborsa il colono del di più, e se al contrario questo ultimo è meno considerevole del primo, il colono deve rimborsare il proprietario.

Le manutenzioni locative delle fabbriche o edifizii de' molini, sono le stesse che quelle delle case.

Se avvengono ai molini a vento o ad acqua guasti considerevoli, per colpa del colono, egli deve farne le riparazioni, ma se questi guasti sono avvenuti per una forza irresistibilo, o per caso fortuito, allora saranno a carico del proprietario. Il colono deve aver l'accortezza di farne costare la causa dall'officiale competente (un usciére, un sindaco o un aggiunto).

Nessuna delle predette riparazioni è a carico dell' inquilino, quandò sien cagionate da vetustà o da forza irresistibile (LL. civ. art. 1601.)

Son considerati come una forza irresistibile i furti avvenuti di notte tempo o con frattura.

Il fittajuolo non è tenuto di rimettere le cose in un stato migliore di quello che avevano; egli è solo obbligato di rimetterle nello stesso stato in cui l' ha ricevute.

Egli ordinariamente non è obbligato a fare le riparazioni locative prima di uscire dall'affitto; nondimeno, se vi fossero nel corso dell' affitto degradazioni avvenute per colpa sua o delle persone di sua famiglia che potrebbero pregiudicare la proprietà per difetto di sollecite riparazioni, come a dire, le imposte del-

le finestre rotte per le quali la pioggia potrebbe entrare e danneggiare il solajo; o un buco al camino per il quale potrebbe comunicarsi il fuoco agli intavolati o agli armarii; i tubi oppilati per i quali non potrebbe passare l'acqua, o i tubi de' luoghi immondi che ne impedissero l'uso, ed altre deteriorazioni, il proprietario potrebbe domandare che fossero tosto riparate senza attendere la fine dell'affitto.

Le leggi civili, articolo 1971, accordano al proprietario, per le riparazioni locative, un privilegio sopra tutti i mobili che guarniscono la casa, o il podere.

Il principale inquilino o colono essendo egli solo personalmente risponsabile della esecuzione del contratto rispetto al proprietario, ha il suo regresso contro i subaffittuali. Il principale fittainolo può anche riclamare le riparazioni locative, da' suoi subaffittuali senza attendere che il proprietario abbia formato il suo reclamo.

Ogni altra riparazione che non è locativa è a carico del proprietario.

L'inquilino o colono ha il dritto di domandare al proprietario le riparazioni che sono a di lui carico. (Vedi *Riparazioni straordinarie*).

Questo dritto è fondato sull' articolo 1565 delle leggi civili, che obbliga il locatore a mantenere la cosa locata nello stato di servire all' uso pel quale è stata locata.

Egli non è tenuto di sopportare più di quaranta giorni, senza indennità, le riparazioni urgenti, fatte dal proprietario. (Vedi *Riparazioni urgenti*.

I subaffittuali per ottenere le riparazioni ne-

cessarie al godimento della cosa locata non possono rivolgersi che contro i principali fittaiuoli; in tal case il principale fittaiuolo pone in causa il proprietario, essendo suo garante.

Del pari col fittaiuolo principale deve essere regolata l'indennità allorchè le riparazioni durano più di quaranta giorni.

Presumendosi che il fittaiuolo abbia ricevuta la cosa locata in buono stato, e dovendola restituire alla sua uscita come l'ha ricevuta, è del suo interesse, non che dell'interesse proprietario, di far costare lo stato della cosa locata prima di entrare nell'affitto. (Vedi *Descrizione dello stato della cosa locata.*)

Riparazioni provegnenti da casi fortuiti

Il debitore non è tenuto a verun danno ed interesse, quando per forza irresistibile, o per caso fortuito fu impedito di fare quello a che si era obbligato. (Leg. civ. art. 1102)

Si chiama *caso fortuito* ogni avvenimento che niuna delle parti ha cagionato, nè ha potutto impedire. Bisogna dunque comprendere ne' casi fortuiti quelli che avvengono per una forza irresistibile, cioè a dire gli avvenimenti che nascono da una forza qualunque alla quale non si può resistere, e che non si è potuto evitare. L'autorità pubblica che ordina o proibisce è una forza irresistibile; un assalto di ladri è una forza irresistibile; mentre la scoverta di un tesoro (vedi *Tesoro*), l'escrescenza di un fiume sono casi fortuiti.

Risulta dall'articolo 1102, citato qui sopra, che niuna persona è risponsabile del danno

che ha cagionato il caso fortuito, e che i suoi effetti funesti debbono soffrirsi dal padrone della cosa danneggiata.

Ma ciascuno è obbligato di rispondere degli accidenti che possono avvenire al vicino per la proprio colpa o negligenza.

Sebbene sia molto estesa la facoltà di usare della cosa propria, pur nondimeno ogni proprietario che fa lavorare presso di se deve fare in modo da non offendere in nulla il dritto degli altri, e per conseguenza quello de' suoi vicini.

E però quello de' proprietarii limitrofi che crede esser l' opera intrapresa pregiudizievole a'suoi interessi è autorizzato e querelarsene. La dimanda che fa a questo proposito si chiama *nunziazione di nuova opera*; il suo effetto è di sospendere il lavoro fino a che il giudice non abbia altrimenti stabilito.

La nunziazione non compete che nel corso dell' anno dalla turbativa, come in tutte le azioni possessoriali. Si può con semplice esposto al giudice locale, ottener ad un tempo e la sospensione ed il permesso di citar l' altra parte per provvedersi sulla nunciazione. Si può anche dimandare che per mezzo di un perito si faccia costare lo stato in cui trovasi l' opera denunciata.

Ogni proprietario ha lo stesso dritto allorchè teme un accidente per parte dell'edifizio vicino che minaccia ruina. Egli denuncia il pericolo da cui è minacciato, e colla sua domanda conchiude affinchè l'oggetto dal quale potrebbe nascere l' accidente sia posto in tale stato da non cagionare più timore. Se il reo convenuto non è di accordo sul pericolo, sono nominati dei periti per verificare il fatto, e sul loro rapo è pronunziata la sentenza.

Di tutti gli accidenti avvenuti per caso fortuito o per colpa del vicino, il più terribile è l'*incendio*. (Vedi questo articolo).

Riparazioni provvenienti da vetusta'

Allorchè il proprietario occupa egli stesso la propria casa, o fa lavorare il suo fondo rustico, è evidente che ogni sorta di riparazione avvenuta per vetustà è a di lui carico. Egli non ha ricorso contro di chicchesia per ripetere la più piccola somma. Ma spesse volte avviene che un fondo rustico è posseduto precariamente da taluno cui non appartiene ed il quale è obbligato a restituirlo in un termine determinato; in tal caso quest' ultimo sopporta una parte delle riparazioni secondo il titolo in virtù del quale egli gode.

Colui che tiene una casa o un podere con un contratto di locazione è tenuto alle *riparazioni locative*.

Le riparazioni di *manutenzione*, o usufruttuarie, sono a carico dell'usufruttuario; e finalmente le *riparazioni straordinarie* sono a carico del proprietario. (Vedi *Riparazioni locative*, *Usufrutto*, *Riparazioni straordinarie*).

Riparazioni straordinarie.

Le riparazioni straordinarie che la legge mette a carico del proprietario son le seguenti:

Quelle delle muraglie maestre e delle volte;

Il rinnovamento delle travi e delle coperture intere;

Quello degli argini e delle mura di sostegno

e di cinta, egualmente per intero o per la maggior parte (Leg. civ. art. 531).

È in somma tutte quelle che non son comprese fra le *riparazioni locative* (Vedi questo articolo)

Lo spurgamento de' pozzi e delle laterine è a peso del locatore se non vi è patto in contrario (Leg. civ. art. 1062).

Tutte le riparazioni cagionate da vetustà o da forza irresistibile, debbono esser fatte dal proprietario.

Ma allorchè le riparazioni sono state cagionate dal fatto dell' inquilino o colono, in tal caso egli deve risponderne.

In qual proporzione debbono essere sopportate le riparazioni straordinarie, allorchè i differenti piani di una casa appartengono a diversi proprietarii ? Vedi *Muri comuni*.

Riparazioni urgenti

Diconsi *riparazioni urgenti* quelle che non possono differirsi sino al termine del contratto.

La legge non richiede la sola necessità, ma la necessità congiunta all' urgenza.

Se il fittaiuolo si opponga, specialmente contraddicendo alla dedotta urgenza delle riparazioni da farsi, si dovrà, dietro una perizia, verificare se realmente sieno o no le medesime di tal natura da potersi differire sino al termine del contratto.

Se i periti si spiegano uniformemente alla posizione del locatore, tutte le spese dovranno restare a carico dei fittaiuolo. (*Leg. di proc. civ.*, *art.* 222); e se per le opposizioni fatte dal medesimo sopravvenissero danni al locatore,

mentre con una pronta riparazione li avrebbe opportunamente evitati, il fittuario potrà, secondo le circostanze, esser anche tenuto all'indennità.

Ma se tali riparazioni durano oltre a quaranta giorni, verrà diminuito il prezzo dell'affitto a proporzione del tempo e della parte della cosa locata di cui sarà restato privo.

Se le riparazioni sono di tal natura che rendano inabitabile quella parte ch'è necessaria per l'alloggio del fittaiuolo e della sua famiglia, questi *potrà far disciogliere l'affitto*. (Leg. civ. art. 1570).

Ma non potrà pretendere alcuna indennità perchè il danno non è l'opera del locatore.

Per regola generale è da osservarsi che in tal materia la disposizione della legge ha luogo quando le parti non abbiano diversamente convenuto nel contratto di locazione.

Scala.

Vedi *Muri comuni*.

Scioglimento del contratto di affitto.

Il contratto di locazione si scioglie, quando la cosa locata perisce, o *quando il locatore ed il fittajuolo mancano rispettivamente di adempiere allo loro obbligazioni*. (Leg. civ. art. 1587.)

Per conoscere i diversi casi che danno al proprietario o al fittajuolo il dritto di domandare lo scioglimento del contratto di affitto, bisogna vedere quali sono le loro obbligazioni

e i loro dritti rispettivi (Ved. *Dritti ed obbligazioni del proprietario e del fittajuolo de' fondi urbani o fondi rustici.*

Nel caso di scioglimento del contratto per colpa dell' inquilino, questi è obbligato a pagar la pigione pel tempo che necessariamente dee scorrere sino alla nuova locazione. ed a risarcire i danni ed interessi che fossero risultati dall' abuso della cosa locata. (Leg.civ.art. 1606.)

Se il proprietario e l'inquilino vogliono convenire amichevolmente, essi stessi possono conchiudere lo scioglimento del contratto, cioè a dire può l'inquilino desistere dall' affitto col consenso del proprietario, nel modo che siegue.

Rinunzia volontaria di un affitto.

Tra noi sottoscritti, ec. (*Ved.* Atti privati *Abbiamo col presente atto volontariamente desistito dall' effetto ed esecuzione del contratto di affitto, fatto tra noi il . . . con scrittura privata, di* (si accenni in che consiste questo affitto), *consentendo reciprocamente che il detto contratto resti sciolto senz' alcuna spesa, danni ed interessi dall' una e dall' altra parte pel tempo che rimane a spirare a contare da* (si fissi l'epoca) *prossimo, nel qual giorno il detto Signor D.*. . . , *fittajuolo, promette e si obbliga di uscir dalla casa* (o di lasciare i fondi se è una colonia), *di renderla libera ed in buono stato di riparazione, cui sono tenuti i fittajuoli, perchè io* (locatore) *potessi fare e disporre nel modo che mi converrà, sotto la condizione però che il detto*

Signor D. . . . paghi, nel giorno suindicato, per la cessazione dall' affitto, tutte le pigioni fin allora dovute e scadute in conformità del detto contratto, il quale per ciò solamente avrà l' intiera sua forza ed esecuzione.

Fatto in doppio a . . . , il . . . . . 1832.

(Firme).

Scolo delle acque da un fondo superiore sull' inferiore

I fondi inferiori sono soggetti, per riguardo a quelli che si trovano più elevati, a ricevere le acque che ne scolano senza che vi sia concorsa l' opera dell' uomo.

Il proprietario inferiore non può alzare alcun riparo che impedisca questo scolo.

Il proprietario superiore non può fare alcuna cosa che renda più grave la servitù del fondo inferiore. (LL. civ. art. 562).

Allorchè due fondi sono situati in modo che per il declivio del terreno, le acque piovane, od altre prodotte dalla natura, scolino dall' un fondo sull' altro, questo è necessariamente soggetto a ricevere queste medesime acque, senza che vi sia bisogno di titolo.

Non è lo stesso per le acque di uno stillicidio; questa è una servitù non apparente, la quale non può acquistarsi altrimenti che per mezzo di un titolo.

Il proprietario inferiore non può opporre alcun riparo per impedire lo scolo delle acque del proprietario superiore; ma egli può fare sul proprio terreno delle opere opportune per riceverle, purchè non ne risulti verun ostacolo al loro scolo.

Al contrario il proprietario superiore non può incanalarvi altre acque, sotto pretesto che esse passano per lo stesso camino delle acque piovane; egli non può cangiare la loro direzione, nè dar loro più o meno di velocità senza il consenso del proprietario inferiore.

Bisogna qui applicare l'articolo 567 delle leggi civili sul modo di giudicare le controversie che possono elevarsi a questo riguardo. (Vedi *Acque correnti*, *piovane* ecc.)

SEQUESTRO.

Vedi *Procedure*.

SERVITU'.

La servitù prediale s'impone sopra un fondo per l'uso e l'utilità di un fondo appartenente ad altro proprietario. (LL. civ. art. 559).

Deriva dalla situazione naturale de' luoghi o dalle obbligazioni imposte dalla legge, o dalle convenzioni tra' proprietarii. (LL. civ. art. 561).

Vi sono diverse specie di servitù.

Le servitù reali sono quelle che assoggettano una cosa ad un'altra cosa; così p. e. l assoggettamento di un fondo al comodo di un altro fondo che non appartenga al medesimo padrone: queste sono propriamente chiamate servitù.

Il fondo per la cui utilità viene stabilita la servitù si chiama fondo *dominante* e si dice fondo *serviente* quello ch'è soggetto.

Le servitù propriamente dette ossia reali so-

no divise in servitù necessarie o naturali ed in servitù legali.

Le servitù necessarie o naturali sono quelle che derivano dalla natura e dalla situazione de' luoghi. Tali sono :

1. Lo *scolo delle acque* da un fondo superiore sull' inferiore.

2. Il dritto di un proprietario sopra una *sorgente* di acqua che trova nel suo fondo.

3. Il dritto di un proprietario sopra *l' acqua corrente* che bagna o attraversa i suoi fondi.

4. L' azione dello *stabilimento de' termini di confine.*

5. Il dritto di *chiusura.*

(*Vedete questi diversi articoli*)

Le servitù legali sono quelle che derivano necessariamente dallo stato in cui si trova un fondo per rispetto ad un' altro, e che esistono soltanto per l' autorità della legge.

Le servitù stabilite dalla legge hanno per oggetto la utilità pubblica, o comunale, o de' privati. (LL. civ. art. 571)

Le servitù stabilite per l' utilità pubblica o comunale risguardano i marciapiedi lungo i fiumi navigabili o adatti a' trasporti, la costruzione o riparazione delle strade, o altre opere pubbliche o comunali. (LL. civ. art. 572)

Le obbligazioni alle quali la legge assoggetta i proprietarii l' uno verso l' altro indipendentemente da qualunque convenzione sono quelle che risguardano :

1. I *muri comuni.*

2. Le precauzioni da prendersi, o le distanze ed opere intermedie richieste in alcune costruzioni, ossia *contromuri.*

Questi contromuri sono richiesti per la costruzione de' *pozzi*, *latrine*, *camini* o *focolari*, *fucine*, *forni*, *fornelli*, *stalle*, *magazzini di sale*, *ammassi di materie corrosive*.

3. *I prospetti* ne' fondi vicini.
4. *Lo stillicidio*.
5. *Le fosse comuni*.
6. *Le siepi comuni*.
7. *Le piantagioni* presso i fondi contigui.
8. Ed il dritto di *passaggio*.

Può riguardarsi ancora come una servitù legale il dritto stabilito dall' art. 477 delle leggi civili concernente le *Mine*.

(*Vedete questi diversi articoli*).

Le servitù volontarie sono quelle stabilite per consenso sì del padrone del fondo dominante che di quello del fondo serviente.

Le servitù sono stabilite per l' uso delle fabbriche, o dei terreni.

Le prime si denominano *urbane*, tanto se le fabbriche alle quali appartengono sono situate in città, quanto in campagna.

Le seconde si denominano *rustiche*. (LL. civ. art. 608).

Le servitù sono *continue* o *discontinue*.

Le servitù continue sono quelle il cui esercizio è, o può essere continuato, senza che sia necessario un fatto attuale dell' uomo; tali sono gli acquidotti, gli stillicidii, i prospetti, ed altre di questa specie.

Le servitù discontinue sono quelle, che richiedono un fatto attuale dell' uomo per essere esercitate: tali sono quelle di passaggio, di attigner acqua, di condurre le bestie al pascolo, ed altre simili (LL. civ. art. 609).

Le servitù sono *apparenti* o *non apparenti*.

Le servitù apparenti sono quelle, che si manifestano con opere esteriori, come una porta, una finestra, un acquidotto.

Le servitù non apparenti sono quelle che non hanno segni esterni della loro esistenza, come, per esempio, la proibizione di fabbricare sopra un fondo, o di non fabbricare oltre un' altezza determinata. (LL. civ. art. 610).

È permesso a' proprietarii di stabilire sopra i loro fondi, o a beneficio di essi, qualunque servitù; purchè sia solamente imposta ad un fondo e ad uso di un fondo; e purchè non sia imposta nè alla persona, nè a beneficio della persona; e purchè tal servitù non sia in alcun modo contraria all' ordine pubblico. (LL. civ. art. 607).

Non è necessario per lo stabilimento di una servitù che i due fondi sieno contigui, per esempio, come pel dritto di attigner acqua ad una fontana, o di portarvi ad abbeverare i bestiami.

L' oggetto della servitù può anche esser futuro. Si può assoggettare un fondo al dritto di prospetto per l' utilità di un edifizio che non ancora si è cominciato a fabbricare.

Il vero proprietario di un immobile è il solo che abbia il dritto d' imporgli una servitù.

I beni de' minori, degl' interdetti, de' comuni e delle amministrazioni, non possono essere gravati di servitù se non dopo l'autorizzazione necessaria per la vendita di questi stessi beni.

Egli è lo stesso per l'acquisto di una servitù.

Il titolo che costituisce le servitù, ne regola

l' esercizio e l' estensione (LL. civ. art. 607).

Lo stabilimento di un tal peso sopra un' immobile essendo una specie di alienazione, tutti gli atti con i quali si può alienare il proprio fondo possono contenere la costituzione di una servitù. In mancanza di titoli l' uso e l' estensione delle servitù volontarie si determinano colle seguenti regole:

Le servitù continue ed apparenti si acquistano in forza di un titolo, o col possesso di trent' anni (LL. civ. art. 611).

Le servitù continue non apparenti e le servitù discontinue, sieno o non sieno apparenti, non possono stabilirsi se non per mezzo di un titolo.

Il possesso, benchè immemorabile, non basta a stabilirle; ma ciò non potrà pregiudicare alle servitù già acquistate per le leggi precedenti, rispettivamente ne' dominii al di quà e al di là del Faro. (LL. civ. art. 612).

La destinazione del padre di famiglia riguardo alle servitù continue ed apparenti tiene luogo di titolo (LL. civ. art. 613).

Non vi è destinazione del padre di famiglia, se non quando sia provato che i due fondi attualmente divisi appartenevano allo stesso proprietario, e che sieno da lui state poste le cose nello stato, dal quale risulta la servitù. (LL. civ. art. 614.)

Se il proprietario di due fondi, tra i quali esista un segno apparente di servitù, dispone di uno di essi, senza che il contratto contenga veruna convenzione relativa alla servitù, questa continua ad esistere attivamente o passivamente in favore del fondo alienato o sul fondo alienato. (LL. civ. art. 615).

Mancando il titolo constitutivo delle servitù che non possono acquistarsi colla prescrizione, non vi si può supplire altrimenti che col mezzo di un titolo, il quale contengà la ricognizione della servitù fattane dal proprietario del fondo serviente. (Leg. civ. art. 616).

Costituendosi una servitù, si presume accordato tutto ciò che è necessario per usarne.

Così la servitù di attignere acqua dalla fonte altrui, porta necessariamente seco il dritto del passaggio. (LL. civ. art. 617).

I principii contenuti negli articoli seguenti si applicano ad ogni specie di servitù, sieno necessarie o volontarie, continue o discontinue, apparenti o non apparenti.

Colui al quale è dovuta una servitù, può far tutte le opere necessarie per usarne e conservarla. (LL. civ. art. 618).

Tali opere debbono farsi a sue spese, e non dal proprietario del fondo serviente; purchè il titolo di costituzione della servitù non stabilisca il contrario (LL. civ. art. 619).

Nondimeno il proprietario del fondo serviente non può costringere quello del fondo dominante a conservare in buono stato l' oggetto della servitù. Ma, se pel fatto di uno de' due, sia per disegno premeditato di nuocere, sia involontariamente, accadesse qualche danno all' oggetto della servitù, si può costringerlo a ripararlo.

Allorchè si attribuisce a vetustà o a forza irresistibile la deteriorazione dell' oggetto della servitù, colui al quale essa appartiene nulla può reclamare dal suo vicino a cui è dovuta la servitù. Allora ciascuno di essi ha la facoltà di far

riparare il danno, se così gli piace, perchè all'uno appartiene la cosa deteriorata, all' altro perchè il buono stato di questa cosa è necessario per l' esercizio del suo dritto.

Anche quando il proprietario del fondo serviente è tenuto, in forza del titolo, di fare a sue spese le opere necessarie per l' uso o per la conservazione della servitù, può egli sempre liberarsene, abbandonando il fondo serviente al proprietario del fondo dominante. (LL. civ. art. 620).

Questo abbandono non comprende l' intiera estensione del fondo soggetto alla servitù, ma quella porzione soltanto sulla quale si esercita la servitù.

Se il fondo dominante viene ad esser diviso, la servitù è dovuta a ciascuna porzione, senza però che si renda più gravosa la condizione del fondo serviente.

Così, se si tratti di una servitù di passaggio, tutti i compadroni sono tenuti ad esercitarla pel medesimo luogo. (LL. civ. art. 621).

Se è il fondo serviente quello che viene ad essere diviso, ciascuno de' differenti proprietarij sarebbe tenuto a soffrire l'esercizio della servitù intiera, ma fino alla concorrenza soltanto della sua porzione nel fondo serviente, essendo sempre in suo arbitrio di abbandonarlo per liberarsene.

Il proprietario del fondo serviente non può fare cosa alcuna che tenda a scemare l' uso della servitù, o a renderlo più incomodo.

Per conseguenza non può variare lo stato de' luoghi, nè trasferire l' esercizio della servitù in un sito diverso da quello dove fu originariamente stabilito.

Tuttavia se questa primitiva destinazione è divenuta più onerosa al proprietario del fondo serviente, o se l'impedisse dal fare delle riparazioni vantaggiose, potrà offrire al proprietario dell'altro fondo un sito ugualmente comodo per l'esercizio de' suoi dritti; e questi non potrà ricusarlo. (LL. civ. art. 622).

Colui che ha un dritto di servitù, non può dal canto suo usarne se non secondo il suo titolo, senza che, tanto nel fondo serviente, quanto nel dominante, possa innovare cosa alcuna la quale renda più onerosa la condizione del primo. (LL. civ. art. 623).

Qualunque sia il travaglio da farsi sul terreno del fondo serviente, il padrone del fondo dominante è tenuto a prendere il consenso del vicino, pel fondo del quale si debbono introdurre gli operai.

È questa una conseguenza dell'art. 583 delle LL. civ.

Se i cambiamenti che vogliono farsi nel fondo dominante non aggravano la servitù, il padrone del fondo serviente non può impedirli.

In quattro modi si estinguono le servitù: col titolo, colla distruzione, colla confusione, e colla prescrizione.

Le servitù sieno naturali, sieno legali, sieno volontarie, possono estinguersi per consenso di quelli a' quali sono dovute.

Se il fondo dominante appartiene a più persone, quelle che non hanno consentito alla liberazione, conservano la facoltà di far uso dell'intiero dritto.

Colla distruzione:

Le servitù cessano, quando le cose si tro-

vano in uno stato tale che non se ne possa più far uso (LL. civ. art. 624).

Tornano ad aver luogo se le cose sono ristabilite in modo da poterne usare; purchè non sia trascorso uno spazio di tempo bastante a far presumere estinta la servitù. (LL. civ. art. 625).

Colla confusione:

Qualunque servitù si estingue riunendosi in una sola persona la proprietà del fondo dominante e quella del fondo serviente. (LL. civ. art. 626).

La servitù è estinta col non uso pel corso di trent' anni. (LL. civ. art. 627).

I trent'anni cominciano a decorrere, secondo le diverse specie di servitù, o dal giorno in cui si è cessato dall' usarne, se si tratti di servitù discontinue, o dal giorno in cui si è fatto un atto contrario alla servitù, se trattisi di servitù continue (LL. civ. art. 628).

Per impedire che una servitù continua si estingua colla prescrizione, basta lasciare le cose nello stato in cui sono state messe; ma per la servitù discontinua, come per esempio un dritto di passaggio, importa che non scorrano trent'anni senza di esser posta in attività. Se dunque alcuno è stato nella impossibilità di farne uso durante un lungo spazio di tempo s' interromperebbe la prescrizione ottenendo dal padrone del fondo serviente un titolo ricoscitivo del dritto di servitù, o pure, sul suo rifiuto, un giudicato che servirebbe di riconoscimento.

Il modo della servitù può prescriversi come la servitù medesima, e nella stessa maniera. (LL. civ. art, 629).

Perchè si operi un semplice cambiamento nel modo di una servitù, è di mestieri che l'oggetto del fondo serviente rimanga sempre lo stesso.

Per esempio: durante lo spazio di trent' anni, voi non avete fatto uso del dritto di attigner acqua alla fontana del mio parco, ma vi siete servito dell' acqua che vi bisognava ad un'altra fontana situata nel mio cortile. Avete cambiato l' oggetto della servitù: in conseguenza il vostro dritto di attignere l'acqua dal mio parco si trova prescritto, e riguardo a quello che voi pretendete sulla mia fontana, essendo questa una servitù discontinua che non può stabilirsi se non per mezzo di titolo, vi sarà ricusato.

Non vi sarebbe che il cangiamento del *modo* se avendo il dritto di venire nel mio parco in qualunque ora del giorno ve ne siete servito fino al mezzo giorno durante lo spazio di trent' anni.

Se il fondo dominante appartiene a più persone in comune, l'uso fattone da alcuna di esse impedisce la prescrizione riguardo a tutte. (LL. civ. art. 630).

Se fra i compadroni vi è alcuno contro cui non abbia potuto decorrer la prescrizione, siccome un minore, conserverà questi il dritto di tutti gli altri. (LL. civ. art. 631.)

Non sarebbe lo stesso, se i diversi proprietarii del fondo dominante, i quali prima erano indivisi, avessero poi fatto tra loro una divisione; ciascun proprietario potrebbe perdere per parte sua l' esercizio della servitù.

Modello della cessione di servitù.

Tra noi sottoscritti N. (nome , cognome , professione e domicilio),
Da una parte,
E O. (idem) , *dall' altra* ; . .
Si è convenuto quel che siegue , cioè :
Che io signor N. -*cedo al detto signor O.* *il dritto di servitù di* (si enunci la natura della servitù) , *sopra il* tal *fondo appartenente a me, colla condizione che il nominato signor O. non potrà usarne se non per lui o per i suoi eredi o persone della sua famiglia* ; *che* (si enuncino le altre clausole proibitive se ve ne sono) ;
Ed inoltre , mediante la somma di . . . . , *che il detto signor O.* *mi ha effettivamente pagato in contanti , siccome io dichiaro , e ne fo quietanza.*
Fatto in doppio a *il* 1832
(Firme)

SIEPI

Ogni siepe divisoria de' fondi è riputata comune , eccettuato il caso in cui un solo fondo fosse in istato di essere cinto , o non si abbia titolo , o possesso sufficiente in contrario (Leg. civ. art. 591.)

Quindi se l' interesse di chiudere il fondo fu di un solo , non già dell' altro vicino , come se la siepe tramezzasse la vigna , o le terre campestri adiacenti , allora è presumibile di appartenere esclusivamente al proprietario della vigna o delle terre. (*Pothier*)

Allorchè la siepe non è posta sulla linea di separazione de' due fondi, essa appartiene esclusivamente al proprietario del fondo sul quale si trova.

Una siepe piantata sul margine di un fosso per presunzione appartiene al proprietario del fondo che tal siepe separa dal fosso, dappoichè il fosso non sembra stabilito che per difendere la siepe.

Il proprietario di una siepe ne dispone come gli piace, ed è padrone di distruggerla purchè lo giudichi convenevole.

Se la siepe è comune, il suo mantenimento, non altrimenti che i suoi prodotti, sono in comune.

Uno de' vicini si esonera dall' obbligo di mantenere la siepe comune, rilasciando il suo dritto a favore dell' altro.

Qualora li due fondi contigui sono ad ineguale livello, cessa la presunzione della siepe comune; poichè ergendosi sulla ripa del fondo superiore verso l' inferiore, è tutta del proprietario del primo, del pari che la stessa ripa fa parte integrante dello stesso fondo (L. 5. *ff. de rerum divis.*)

Il proprietario che vuol piantare una siepe di separazione non può esigere che il suo vicino vi contribuisca. In conseguenza non può nè meno obbligarlo a cedergliene la comunione, dappoichè la legge ha stabilito quest' obbligo soltanto pe' muri di separazione.

Quanto alla distanza in cui debbono esser piantate le siepi vive dalla linea di separazione di due fondi, vedi *Piantagioni presso i fondi contigui.*

Soccio a metà

Il soccio a metà è una società, nella quale ciascuno de' contraenti conferisce la metà dei bestiami che restano comuni pel guadagno e per la perdita. (Leg. civ., art. 1664).

Per mezzo di questo contratto, una delle parti incarica l'altra del nutrimento, della cura e del governo de'bestiami della loro società.

La parte che ne incarica l'altra chiamasi il locatore, quella che n'è incaricata dicesi il fittaiuolo.

Il fittaiuolo profitta egli solo, come nel soccio semplice, del latte, del letame e del lavoro degli animali.

Il locatore non ha dritto se non sopra la metà delle lane e dell'accrescimento.

Qualunque convenzione contraria è nulla, fuorchè nel caso in cui il locatore sia proprietario del podere, di cui l'altro contraente è il fittaiuolo, o il colono parziario. (Leg.civ. art. 1865.)

Se il locatore è proprietario del podere, ed è nel caso di fornire alloggio e nutrimento a quella parte del bestiame che appartiene al fittaiuolo; egli può allora attribuirsi, mediante convenzione, nel guadagno delle lane e dell'accrescimento, una parte maggiore di quella del fittajuolo; egli può ancora rivolgere a se una porzione degli altri guadagni appartenenti ordinariamente al solo fittajuolo (*Pothier*.)

Tutte le altre regole del soccio semplice si applicano al soccio per metà. (Leg. civ. art. 1666). (Vedi *Soccio semplice*).

Modello di un contratto a soccio per metà fatto con iscrittura privata.

Il sottoscritto *da una parte, e* *dall' altra parte*

Hanno col presente contratto messo in società e a titolo di soccio a metà per tre, sei o nove anni consecutivi; i quali cominceranno a decorrere da *il bestiame qui appresso enunciato, cioè:*

Il signor *a titolo di locatore*, i tali *animali*,

E il signor *fittaiuolo i* tali *animali.*

Il signor *potrà godere a titolo di fittaiuolo, durante i tre, sei o nove anni. di tutti gli animali qui sopra descritti, e conferiti nella presente società; farli servire alla coltivazione delle terre, che tiene in fitto dal signor* *, a tenore dell' atto in data de* *, e di tutti gli altri poderi che in seguito potrà prendere in fitto; e profitterà solo del latte, letame e lavoro degli animali.*

Il presente affitto è fatto inoltre co' pesi, clausole e condizioni seguenti:

1. *Il fittaiuolo sarà solo obbligato di nudrire, alloggiare, custodire e governare a sue spese, come conviene, tutto il detto bestiame durante il corso dell' affitto;*

2. *Le lane e gli accrescimenti saranno divisi per metà in fine di ciascun anno;*

(Quanto alle altre condizioni, sono le stesse che quelle del *soccio semplice*).

Fatto in doppio a *il* 1832

(*Le firme*)

Soccio contratto col colono parziario.

Il colono parziario è colui il quale divide il prodotto della terra col proprietario. Il soccio che gli è dato dal proprietario è gravato del peso di dividere con lui tutti i guadagni in generale come colui che provvede a tutto il soccio.

Se il bestiame (dato a soccio al colono parziario) perisce interamente senza colpa del colono, la perdita è a danno del locatore. (Leg. civ. art. 1673).

Si può stipulare che il colono ceda al locatore la sua parte della lana tosata, a prezzo minore del valore ordinario;

Che il locatore abbia una porzione maggiore nel guadagno;

Che abbia la metà del latte;

Ma non si può stipulare che il colono debba soffrire tutta la perdita. (Leg. civ. art. 1674).

Questo soccio finisce quando termina la colonia (Leg. civ. art. 1675), imperocchè esso non è dato che colla colonia e per la colonia.

Nel rimanente è sottoposto a tutte le regole del soccio semplice. (Leg. civ. art. 1676.)

Questo soccio non è che un vero contratto di soccio semplice, dato dal proprietario al suo colono parziario, e che, in considerazione dell'alloggio e del nutrimento somministrato dal fittajuolo, è suscettibile delle clausole vietate alle locazioni di tal fatta contratte col colono del fondo altrui.

Quanto al modello di questo soccio, vedi *Soccio semplice.*

SOCCIO DATO AL FITTAJUOLO.

Questo soccio, chiamato ancora *soccio di ferro*, è quello col quale il proprietario di un podere lo concede in affitto, a condizione che alla fine di esso il fittajuolo lasci animali di valore eguale al prezzo della *stima* di quelli che avrà ricevuti (Leg. civ. art. 1667.)

Il locatore o proprietario del podere è quello che fornisce il bestiame.

Chiamasi un tal soccio, *soccio di ferro*, perchè è annesso al podere, essendo obbligato il fittajuolo, nella fine dell'affitto, a lasciare altrettanto bestiame quanto ne aveva allorchè fu fatto l'affitto (*Pothier*).

La stima del bestiame consegnato al fittajuolo non gliene trasferisce la proprietà; ma nulladimeno lo pone a suo rischio. (Leg. civ. art. 1668.)

Questa stima non serve ad altro che a stabilire, in fine dell'affitto, di quanto il soccio che gli è stato dato trovasi diminuito o aumentato. (*Pothier*).

Tutti i guadagni appartengono al fittajuolo, durante il suo affitto, quando non vi sia patto in contrario. (Leg. civ., art. 1669.)

Egli può vendere a suo profitto i accrescimento de' bestiami, salvo quello che è necessario per rimpiazzaro gli animali principali che son morti, o quelli che bisogna vendere perchè troppo vecchi. Ma se fuor di questo caso, egli vendesse le bestie principali, o diminuisse il capitale del soccio, il locatore avrebbe dritto di procedere contro di lui. (*Pothier.*)

Ne' socci contratti col fittajuolo il letame non

cede a suo profitto particolare, ma appartiene al podere locato, nella coltura del quale dee unicamente impiegarsi. (Leg. civ., articolo 1670).

I guadagni particolari del fittaiuolo sono, il latte, il lavoro, e l' accrescimento del bestiame.

La perdita del bestiame, anche totale ed avvenuta per caso fortuito, ricade interamente a danno del fittaiuolo, se non si sia diversamente pattuito. (Leg. civ., art. 1671.)

Ciò è fondato sul principio stabilito nell' art. 1669 che tutt'i guadagni gli appartengono.

Nella fine dell' affitto il fittaiuolo non può ritenere il bestiame compreso nel soccio pagando il valore della stima primitiva; ma dee lasciare bestiami di egual valore di quelli che ha ricevuti.

Se vi è mancanza dee pagarla; e soltanto gli appartiene ogni avanzo. (Leg. civ., art. 1672).

Il *modello di un contratto a soccio di ferro* è lo stesso che quello a colonia (Vedi *locazione de' fondi rustici, e il modello corrispondente*).

Vi si aggiunge soltanto questa clausola:

Il fittaiuolo goderà, a titolo di soccio di ferro, *per la durata del presente affitto, ed il locatore si obbliga di farnelo godere, di tutti i bestiami che fan parte del suddetto podere, e che appartengono al locatore, i quali bestiami sono designati in una descrizione fatta in doppio e riportata qui sotto.*

(Vi si aggiunga la surriferita descrizione)

Tutti gli accrescimenti e guadagni del detto affitto apparterranno al fittajuolo, tranne il letame, che sarà impiegato all' ingrascio del-

le terre, senza che possa esserne distratta o venduta parte alcuna.

Il fittaiuolo non potrà servirsi dei detti bestiami ed animali, nè soffrire che persona alcuna se ne serva per verun altro uso se non per la coltivazione delle suddette terre.

Il valore del detto soccio è stato valutato e fissato amichevolmente tra le parti per la somma di . . . Questa stima non ne trasferisce la proprietà al fittaiuolo; ma il fondo del detto soccio sarà, per la durata del detto affitto, a suo rischio, pericolo e fortuna, ed egli dovrà lasciare al locatore, spirato l' affitto, un capitale di animali della medesima natura e valore, secondo la stima che ne sarà fatta allora dai periti. (Il resto come nella locazione a colonia).

Soccio improprio, ovvero affitto di vacche.

Con questo contratto un particolare dà una o più vacche a un vignaiuolo o a chicchesia, per custodirle e alimentarle con de' guadagni determinati.

Quando si dà una, o più vacche, perchè sieno custodite ed alimentate, il locatore ne conserva la proprietà (ed esse sono a suo rischio): egli ha soltanto il guadagno de' vitelli che nascono. (Leg. civ., art. 1677).

I guadagni del fittaiuolo, attese le sue cure e l' alimento che somministra, sono il letame ed il latte; tranne quello ch' è necessario per l' alimento de' vitelli, fintanto che non sieno in età di essere spoppati.

Modello di un affitto di Vacche fatto con iscrittura privata.

Tra i sottoscritti, (nomi, cognomi e domicilii), *e* (idem) *sono state convenute le seguenti condizioni* :

Il detto signor (il locatore) *dà in fitto, per tre anni interi e consecutivi, i quali cominceranno a decorrere da questo giorno, al signor* (il fittaiuolo), *tante vacche lattaie, l' una di* tal *pelo ed età, l' altra, ecc., che il fittaiuolo dichiara di tenere presentemente in suo possesso per averne il latte ed il letame.*

Il presente affitto è fatto mediante un tanto *per anno, pagabile in quattro pagamenti eguali, di tre in tre mesi, il primo de' quali sarà fatto a'   , il secondo a'   , e così di seguito fino al termine della presente locazione.*

E col peso inoltre da parte del fittaiuolo di nudrire, ed alloggiare le dette vacche, tanto d' inverno che di està, e di averne cura per tutto il tempo quì sopra fissato, di modo che non succeda alcuna perdita o inconveniente.

Nel caso in cui alcuno ne succedesse, e in caso di morte delle dette vacche o di una di esse, per colpa o negligenza del fittaiuolo o delle sue persone, egli sarà obbligato di pagare al detto signor locatore la somma di   pel valore di ciascuna di esse; e se le dette vacche o una di esse morisse di morte naturale, egli n' è liberato riportando la pelle della vacca, o delle vacche morte, col valido certificato della detta morte naturale.

Il locatore si riserva, espressamente per sè, i vitelli che nasceranno dalle dette vacche.
Fatto in doppio a , il 1832
(Vedi *Atti privati*)

Soccio semplice, o ordinario.

La locazione a soccio semplice è un contratto col quale si danno ad altri de' bestiami per custodirli, nutrirli ed averne cura, a condizione che l' affittuale guadagnerà la metà dell'accrescimento, e che dovrà soggiacere altresì alla metà della perdita. (Leg. civ. art. 1650.)

Non si può stipulare che il fittaiuolo soffra tutta la perdita del bestiame, quantunque avvenuto per caso fortuito e senza sua colpa;

O ch' egli abbia nella perdita una parte maggiore che nel guadagno;

O che il locatore precapisca in fine dell' affitto qualche cosa oltre il bestiame dato a soccio.

Ogni convenzione di tal natura è nulla.(Leg. civ., art. 1657.)

Il fittaiuolo profitta egli solo del latte, dello stabbio, e del lavoro del bestiame dato a soccio. La lana e l'accrescimento si dividono(Leg. civ. detto art.)

La stima data a' bestiami nel contratto non ne trasferisce la proprietà all'affittuale: non ha altro oggetto che di determinare la perdita o il guadagno che potrà risultarne, terminato l' affitto (Leg. civ., art 1651).

Per conseguenza, il fittaiuolo a cui si son dati con istima i bestiami, non ha più il dritto di portarli via terminato l' affitto, offrendo

di pagar la somma per la quale sono stati apprezzati nel tempo del contratto.

Questa stima non ha altro oggetto che di determinare mediante un nuovo apprezzo, che sarà fatto in fine dell' affitto, di quanto il bestiame dato a soccio al fittaiuolo si troverà allora diminuito o aumentato (*Pothier*, e Leg. civ., art. 1663).

Come in tutti gli altri affitti, la durata del presente è lasciata all' arbitrio delle parti contraenti. Essa può essere di tre, di sei, di nove anni, o più.

Se nel contratto non si sia fissato il tempo per la durata del soccio, si reputa fatto per tre anni. (Leg. civ., art. 1661).

Il locatore può domandarne anche prima lo scioglimento, se il fittaiuolo non adempia a' suoi obblighi (Leg. civ., art. 1662.)

Il locatore divide i guadagni, e soffre per metà le perdite col fittaiuolo.

Egli deve consegnare al fittaiuolo il numero delle bestie convenuto nel contratto, e farlo godere del soccio per la durata dell' affitto.

Il fittaiuolo non può disporre di alcuna bestia della mandra, sia che appartenga al capitale del soccio, sia che appartenga all' accrescimento, senza il consenso del locatore il quale nè pure può disporne, se non ha il consenso del fittaiuolo. (Leg. civ., art. 1658).

Quando il soccio si conchiude col fittaiuolo di un altro, dee notificarsi al proprietario da cui tal fittaiuolo dipende: altrimenti il detto proprietario può sequestrare e far vendere il bestiame, per essere soddisfatto di quanto il suo fittaiuolo gli dee. (Leg. civ., art. 1659.)

Questa notifica che si fa con atto di usciere, fa conoscere al proprietario che il suo fittaiuolo non è padrone della mandra, e con ciò sottrae questa mandra dagli oggetti che possono esser sequestrati al fittaiuolo. Nell' atto di notifica al proprietario, gli si dee dar copia del contratto a soccio.

L' affittuale dee usare la diligenza di un buon padre di famiglia per la conservazione del bestiame dato a soccio. (Leg. civ., art. 1652)

Egli sarà tenuto de' danni e interessi rispetto al locatore, se per sua colpa o per colpa de' suoi pastori, una bestia della mandra data a soccio avesse ricevuto qualche danno (*Pothier*).

Non è tenuto pe' casi forluiti, se non quando siavi preceduta qualche colpa per sua parte, senza la quale non sarebbe avvenuta la perdita (Leg. civ., art. 1653).

Nascendo controversia, il fittaiuolo dee provare il caso fortuito, ed il locatore la colpa che egli imputa al fittaiuolo (Leg. civ., art. 1654).

Se dunque la colpa è provata, la perdita intera sarà a danno del fittaiuolo.

Il fittaiuolo il quale è liberato per motivo di caso fortuito, è sempre tenuto a render conto delle pelli delle bestie (Leg. civ., art. 1655).

Non sarebbe tenuto a presentare le pelli dei montoni, che provasse essere stati portati via e divorati da' lupi (*Pothier*).

Nè di quelli che fossero stati atterrati perchè morsicati, o perchè supposti di esser stati morsicati da qualche bestia arrabbiata.

Non altrimenti che il locatore, il fittaiuolo

non può disporre, senza il di lui consenso, di alcuna bestia della mandra (Leg. civ., articolo 1658).

Il fittaiuolo non può tosar gli animali dati a soccio, senza avvertirne preventivamente il locatore. (Leg. civ. art. 1660).

Perchè non vi sieno controversie nella divisione che si fa in fine dell'affitto, o nel tempo dello scioglimento, si procede allora a nuova stima del bestiame dato a soccio, per conoscere la perdita o il guadagno.

Il locatore può torre innanzi parte animali di ogni specie sino alla concorrenza della prima stima; cioè a dire quelli che ha somministrati.

Il di più si divide egualmente, come ordidina l'art. 1663.

Se non esistono bestiami sufficienti ad agguagliare la prima stima, il locatore prende quelli che rimangono, e le parti si fanno ragione sulla perdita. (Leg. civ., art. 1663.)

Se il bestiame perisca interamente senza colpa del fittaiuolo, la perdita ricade a danno del locatore.

Se ne perisca soltanto una parte, la perdita resta a carico comune, ragguagliata al prezzo della stima in origine, ed a quello della stima al termine della locazione. (Leg. civ., art. 1656).

Ciascuna delle parti ha il dritto di domandare la divisione, nella fine dell' affitto.

Se il locatore avesse, durante l'affitto, aumentato il numero degli animali dati a soccio, somministrandone altri; terminato l'affitto egli preleverebbe, oltre le bestie che ha date col

contratto a soccio; quelle che ha fornite in seguito (*Pothier*).

Modello di un contratto a soccio semplice fatto con scrittura privata.

Fra i sottoscritti (nome, cognome, professione e domicilio del locatore) *da una parte*;

E (idem del fittajuolo) *dall' altra*:

Si son convenute le seguenti condizioni:

Il signor (il locatore) *dà e loca a titolo di soccio al signor* (il fittaiuolo) *il capitale di bestiame qui appresso descritto, cioè*:

1.° Tante *pecore, capre, montoni ecc. marcate col* tale *segno*: *Tante vacche lattaie, tori ec.*

Perchè il detto signore possa goderne a titolo di fittajuolo a soccio semplice per tanti anni, i quali cominceranno a decorrere dal dì e finiranno il dì , e possa profittar solo per il tal tempo del latte, letame e lavoro de' detti animali, dividendo per metà col locatore le lane e l accrescimento che produrranno per lo stesso tempo indicato.

Il presente affitto è fatto inoltre co' seguenti pesi, clausole e condizioni:

1.° *Il fittaiuolo sarà tenuto di nudrire a sue spese i detti bestiami, di custodirli, e governarli siccome conviene, e di prendere per la loro conservazione tutta quella cura che ne prenderebbe un buon padre di famiglia*;

2.° *Il fittaiuolo non potrà tosare gli animali senza prevenirne prima il locatore.*

3.° *Non potrà disporre di alcuna bestia del soccio, sia del capitale sia dell accrescimento, senza il consenso del locatore, il quale egli*

stesso non potrà disporne senza il consenso del fittaiuolo.

4.° *Il capitale del soccio, fattane stima dalle parti, ascende alla somma di , sulla qual somma sarà regolato, allo spirar dell' affitto, il guadagno o la perdita da dividersi o da sopportarsi per metà, tra il locatore e il fittajuolo.*

5.° *Per determinarsi in fine dell' affitto il guadagno o la perdita del capitale del soccio, sarà fatta allora una nuova stima, da periti che verranno scelti dalle parti.*

Se vi è del guadagno, il locatore potrà prelevare delle bestie di ogni specie, fino alla concorrenza della prima stima; l' eccedente sarà poi ripartito per metà.

Se al contrario vi è perdita, il locatore prenderà ciò che avanza del capitale del bestiame, ed il fittaiuolo gli pagherà la metà della perdita.

6.° *Il locatore e il fittaiuolo avranno reciprocamente la facoltà di esigere, in fine di ciascun anno, o quando loro piacerà, la divisione dell' accrescimento e della tosa delle lane; la divisione dell' accrescimento non avrà luogo se non dopo di essersi verificato con un apprezzo, che il fondo del soccio non è diminuito di valore.*

In ogni caso il solo guadagno sarà posto in divisione, di modo che, prima di dividersi, sarà sempre prelevato ciò che è necessario a rimpiazzare la diminuzione del valore del capitale del bestiame.

7.° *Se il soccio perisse per intero, senza colpa del fittaiuolo, la perdita sarà a danno del locatore; se non ne perisse che una parte*

la perdita sarà sopportata in comune, secondo il prezzo della prima stima, e quello della stima fatta al termine dell' affitto.

8.° *Il fittaiuolo non sarà tenuto de' casi fortuiti, se non quando sieno stati preceduti da qualche colpa per parte sua, senza di che la perdita non sarebbe avvenuta.*

9.° *In ogni caso, il fittaiuolo sarà tenuto di render conto delle pelli degli animali.*

10.° *Se qualche bestia principale del soccio venisse a perire senza che siavi colpa da parte del fittaiuolo, sarà rimpiazzata coll' accrescimento, il dippiù sarà diviso tra le parti.*

11.° *Ma se perissero o si perdessero per colpa o negligenza del fittaiuolo, in tal caso questi dovrà pagare al locatore la* tal *somma per ogni pecora, la* tal *somma per ogni vacca ecc. ecc., e finalmente la* tal *somma se perisse la totalità del bestiame, tanto pel valore reale delle dette bestie, quanto pei danni ed interessi.*

12.° *Il fittaiuolo non potrà cedere il soccio a chicchesia, senza il consenso espresso del locatore, sotto pena di risponderne in suo proprio e privato nome, e sotto pena de' danni ed interessi, che le parti fissano da ora per la somma di   , pel solo fatto della cessione del soccio.*

13.° *Il presente affitto resterà sciolto ipso jure se il fittaiuolo manca di soddisfare a tutte o parte delle obbligazioni qui sopra stabilite.*

(Tutte queste condizioni sono regolate dagli art. 1650, 1652, 1650, 1658, 1651, 1663, 1656, 1653, 1655, 1563, e 1589, delle leggi civili.

E il detto Signor (il fittaiuolo) *dichiara*

di accettare il detto affitto a titolo di soccio semplice, e promette di adempire ed eseguire fedelmente tutte le condizioni qui sopra espresse.

Fatto in doppio a , il 1832.

(Le firme)

(Vedi *Atti privati* e *Registro*.)

Volendosi fare il presente contratto innanzi notaio, le condizioni sono le medesime.

Sorgente.

Quegli che ha una sorgente nel suo fondo può usarne ad arbitrio; salvo il dritto che potesse avere acquistato il proprietario del fondo inferiore, per qualunque titolo o in forza di prescrizione. (LL. civ. art. 563.)

La prescrizione, in questo caso, non può acquistarsi che col possesso continuo di anni trenta, da computarsi dal momento in cui il proprietario del fondo inferiore ha fatto e terminato de' lavori visibili destinati a facilitare il declivio ed il corso delle acque nel proprio fondo. (LL. civ. art. 564.)

Il proprietario di un fondo lo è ancora di tuttociò che vien prodotto su questo fondo; gli è perciò che colui il quale trova una sorgente sul proprio fondo ha l'arbitrio di disporne a sua volontà senza occuparsi dell'utilità che ne potrebbero ottenere i suoi vicini; egli può anche distruggerla, quante volte ne risultasse la distruzione delle ramificazioni che naturalmente si stenderebbero sopra i fondi vicini, eccetto però quando vi ha titolo in contrario, o nel caso dell' art. 565.

Il proprietario di una sorgente non può deviarne il corso, quando la medesima somministri agli abitanti di un comune, villaggio o borgo, l'acqua che è loro necessaria: ma se gli abitanti non ne hanno acquistato o prescritto l'uso, il proprietario può pretendere una indennità da determinarsi per mezzo di periti. (LL. civ. art. 565.)

Questa servitù si riduce alla sola obbligazione di non deviare il corso che prendono le acque, sortendo dal fondo in cui hanno la loro sorgente. Spetta agli abitanti del comune di fare i lavori necessarii al mantenimento della sorgente e al declivio delle acque fino al luogo in cui si rendono servibili per essi.

Quanto alle controversie che possono elevarsi su questo oggetto esse sono regolate dall'art. 557 delle LL. civili, il quale prescrive ai tribunali di conciliare l'interesse dell'agricoltura co' riguardi dovuti alla proprietà.

Spazzamento.

Lo spazzamento de' cammini è prescritto da' regolamenti di polizia, non che dalla prudenza, per evitare gli accidenti cagionati dal fuoco. La responsabilità che trae seco la negligenza di adempire a siffatto regolamento, è assai grande perchè i fittaiuoli come i proprietarii non badino alla tenue spesa necessaria allo spazzamento più o meno frequente de' cammini, (Vedi *Incendio*)

Ogni fittuario e proprietario di case botteghe, cortili, giardini, posti fissi o volanti, ha l'obbligo di far spazzare la estensione di

strada corrispondente al davanti della rispettiva abitazione, bottega, cortile ecc. in ogni mattina prima del sorgere del sole per lo sporto non minore di palmi 10 di distanza dal muro o dal posto rispettivo. Ne' mesi di luglio, agosto e settembre essi debbono anche far innaffiare due volte al giorno quella parte di strada ch' è lungo i siti da essi occupati o abitati, cominciando dalla metà della strada sino al muro de' siti medesimi.

Tutti i proprietari o fittuari di stalle o rimesse debbono far togliere in ogni giorno il letame; ed eseguendosi o facendosi eseguire da alcuno di essi delle fabbriche sarà questi tenuto di far trasportare fuori della città tutti i frantumi ed altri materiali inservibili, ne' luoghi che gli verranno indicati dal Commissario di polizia del quartiere. Egli deve inoltre far innaffiare, almeno due volte al giorno, non meno il sito de' lavori, che tutto quel tratto di strada per lo quale possono spargersi le così dette *sfabbricine*, sia nell' atto del travaglio, sia nell' atto del trasporto.

È proibito ad ognuno di gittare in qualunque tempo da' balconi, dalle terrazze, ecc., alcun materiale di qualunque siesi natura nelle strade o piazze. È parimente vietato di gittare dalle finestre le acque servite pe' bagni, e farle scorrere per le strade. (*Ordinanza di Polizia*)

Stabilimento de' termini di confine.

Il solo mezzo per impedire le usurpazioni tra' vicini ed evitare le contestazioni che fanno nascere è quello di marcare con termini i li-

miti ove finisce un fondo, e ove cominciano i fondi contigui.

Ogni proprietario può obbligare il suo vicino a stabilire i termini di confine delle loro contigue proprietà. Lo stabilimento de' termini di confine si farà a spese comuni. (LL. civ. art. 568).

Lo stabilimento de' termini di confine essendo un atto di semplice amministrazione, il tutore può provocarla senza autorizzazione speciale; ma se questa, operazione dà luogo a rivendicazione da parte del minore, la dimanda non può essere diretta dal tutore prima di essersi fatto autorizzare dal consiglio di famiglia.

Se il reo convenuto non è il solo proprietario del fondo in occasione del quale è stato citato, egli agirà con prudenza se mette in causa gli altri comproprietarii, come anche l' attore dovrà darsi tutta la premura di chiamarli in causa subito che li avrà conosciuti. Le due parti hanno un eguale interesse di fare l' operazione in presenza di tutti gl' interessati, acciocchè quelli che non sono stati chiamati non possano domandare che si stabiliscano altri termini, ciò che sarebbe oneroso agli uni ed agli altri, poichè le spese sono sofferte in comune dall' attore e dal reo convenuto.

Lo stabilimento de' termini di confine è un contratto sinallagmatico; basta per la sua validità che sia firmato da tutte le parti interessate. Non si deve dunque ricorrere a' tribunali se non quando le parti non sono di accordo.

Per stabilire i termini di confine all' amichechevole, si nominano tre periti. L' atto della loro nomina (che deve essere fatto con atto innanzi notaio) enuncia i fondi in cui debbono

essere stabiliti i termini di confine secondo i titoli ad essi consegnati. I periti procedono all' istante all' esame de' titoli, poi alla misura delle terre, in seguito al riconoscimento degli antichi termini di confine, se ve ne sono, ed in fine allo stabilimento de' nuovi termini. Di tutto ciò stendono un processo verbale, e se il loro rapporto conviene alla parti, esse fanno un atto (egualmente innanzi notaro) con cui approvano il detto rapporto, e si obbligano di riconoscere per termini de' loro fondi quelli stabiliti dai periti.

In quanto allo stabilimento de' termini di confine fatto innanzi al giudice, co'ui che li domanda, cita il proprietario vicino. La sentenza che interviene contiene la nomina di tre periti fatta a scelta delle parti, o altrimenti di officio dal tribunale, o dal regio giudice, secondo la rispettiva competenza (*Se trattasi di rimozione o alterazione di termini, il regio giudice è sempre competente. Leg. org. art.* 22, *n.* 2) Citati i periti per l' esecuzione di questa sentenza prèstano giuramento e procedono tanto in presenza che in assenza delle parti, dopo che sono state debitamente avvertite e sopra i soli titoli ch' esse parti hanno loro rimessi. Il loro rapporto è depositato alla cancelleria; una spedizione ne è rilasciata al richiedente per farla omologare, e la sentenza che approva il travaglio de' periti è il titolo in virtù del quale le parti sono tenute di rispettare i termini di confine posti giuridicamente per la separazione delle loro proprietà contigue.

Se dalla misura delle terre apparisce che uno de' proprietarii possiede una quantità di terra più grande di quella enunciata ne' suoi titoli,

nel mentre che l' altro proprietario possiede una quantità di terreno minore di quella ch'è indicata ne' suoi titoli, è facile allorchè la quantità che eccede da una parte si trovi eguale a quella che manca dall' altra.

Ma se uno de' proprietarii avesse, oltre di quello che gli tocca, più terreno di quanto ne manca all' altro, da questo terreno si dovrebbe prendere soltanto ciò che è strettamente necessario per compiere la parte di quello a cui manca. Come anche, se il terreno che eccede da una parte non fosse sufficiente a rimpiazzare quello che manca dall' altra, non si darebbe a colui che ne ha di meno se non quello che l' altro ha di soverchio.

Lo stabilimento de' termini come abbiamo veduto si fa a spese comuni. Ciò non ostante le spese cagionate dalla resistenza del reo convenuto non sono comprese nelle spese dell'operazione, e sono sofferte da colui che soccumbe.

STALLE.

L' articolo 595 delle Leggi civili prescrive che nell' appoggiare una stalla al dorso di un muro comune, per non apportar danno al vicino, si lascino le distanze prescritte da' regolamenti e dagli usi particolari.

È ben noto che il letame trattenuto sotto le mangiatoie, acquista un maggior grado di fermentazione, e però nuoce alla solidità del muro cui sono appoggiate. Se questo è proprio del vicino, o comune, quegli ha dritto di pretendere il contromuro, per quanto risponde alla faccia circolare del muro sotto le mangiatoie, e di grossezza almeno un mezzo palmo di fabbrica di mattoni. (Vedi *Contromuro* e *Spazzamento*.)

Stillicidio.

Qualunque proprietário dee far costruire i tetti in maniera che le acque piovane scolino sul suo terreno o sulla via pubblica: egli non può farle cadere sul fondo del suo vicino purchè non vi sia costituita servitù(Ll.civ.art.602).

Se le acque piovane del tetto o del canale del lastrico a cielo di un edifizio cadano immediatamente sul fondo del vicino, ciò non può derivare che o dal titolo o da un dritto di servitù prescritta. In amendue i casi, il suolo che accoglie lo scolo delle acque, marca l' estensione della servitù sino al limite dove perviene lo stillicidio.

Quanto ad un nuovo edifizio accosto al fondo del vicino; se il costruttore voglia coprirlo a tetto colla gronda ivi inchinata, ha l' obbligo di lasciare nel proprio suolo uno spazio, che sia sufficiente al ricoglimento delle acque, e può esser limitato ad una larghezza doppia dello sporto, conforme alla consuetudine di Parigi, art. 210, rapportata da Desgodets, n. 14. Nel caso di niuno spazio per lo ricetto delle acque piovane, il costruttore è tenuto a gittarle di fuori, mediante un canale incastrato nel grosso del muro, e senza risalto dal lato dal vicino.

Subaffitto.

Il fittajuolo ha il dritto di sublocare ed anche di cedere il suo affitto ad un altro, quando tal facoltà non gli sia stata interdetta.

Gli potrà essere interdetta in tutto o in parte. Questa clausola è sempre di stretto dritto (LL. civ. art. 563.)

Se non vi è contratto scritto, e l' affitto sia

stato verbale, non essendovi interdizione espressa, il fittajuolo conserva il suo dritto di sublocare.

Se vi fosse il divieto di sublocare tutto, non vi sarebbe compresa la sublocazione di una parte.

Il fittajuolo di una casa, il quale si è interdetto il dritto di cedere il suo affitto (ma non si è interdetto il dritto di sublocare), conserva nondimeno la facoltà di sublocare una parte della casa, in particolare se non ne cambia la destinazione (Arresto della Corte reale di Angers del 17 marzo 1817).

Pothier opina che la clausola che permette di subaffittare la casa *a chi piacerà*, non accordi al fittajuolo se non che il dritto di subaffittarla a persone che la destinino ad usi pe' quali è stata fino allora destinata, e non altrimenti, poichè l' obbligazione di non far servire la cosa ad usi diversi da quelli per i quali fu destinata, è nella natura della locazione.

Se il fittajuolo malgrado il divieto che gliene vien fatto in una clausola del suo contratto subaffitti, si espone a veder sciolto il suo contratto di affitto. È questa una conseguenza dell' articolo 1587 delle LL. civili che dichiara lo scioglimento dell' affitto quando mancano di adempiere le loro obbligazioni rispettive sì il locatore, che il fittajuolo.

È stato anche confermato con un arresto della Corte di Cassazione del 12 maggio 1817 nella causa delle signore Cosenfroy contro Moeisen.

Non s' incorre di pieno dritto nello scioglimento del contratto col solo fatto della contravvenzione al divieto di subafittare, ma deve

essere chiesto in giudizio. Non può essere ammessa l' azione del proprietario per lo scioglimento del contratto a causa del subaffitto, se il subaffitto sia stato sciolto prima della dimanda in giudizio, e se d' altronde non possa il proprietario allegare alcun danno prodotto dal medesimo subaffitto. (Arresto della Corte di cassazione del 13 dicembre, nella causa fra Tiers e Despagnat contro Rousseau.)

Allorchè un contratto di affitto contiene la clausola espressa che il fittajuolo non potrà cedere a nessuno il suo contratto, e che deve egli stesso occupare i luoghi presi in fitto, il fittajuolo non può, non volendo più abitarvi, costringere il locatore a sciogliere il contratto, o a permettere ch' egli subaffitti.

Lo stesso avrebbe luogo, se offerisse al locatore di dare in fitto, *egli stesso*, ad altre persone, e di pagargli a titolo di danni ed interessi quello che mancherebbe al prezzo del nuovo affitto per eguagliarlo a quello dell' affitto primitivo che rimarrebbe sciolto; perchè allora non sarebbe vero che la clausola del non subaffitto fosse sempre di rigore. (Ved. un arresto della Corte di cassazione del 26 febbrajo 1812, nella Causa della vedova Lebrie contro Boutros.)

Allorchè il locatore ha ceduto ad un altro o ad altri tutta o parte della casa che gli è stata data in fitto, egli allora acquista la qualità di *fittaiuolo principale* e quelli a'quali ha subaffittato sono chiamati *subaffittuali*. (Vedete questi articoli).

Modello di un Subbafitto fatto con scrittura privata da un fittaiuolo principale.

Fra noi sottoscritti N. , *fittaiuolo principale di una casa sita a* (si enuncii il luogo , la strada , il numero) *appartenente al signor* (nome del proprietario), *in virtù di un contratto sotto firma privata* , ovvero *innanzi notaio, stipulato addì* *da una parte* ;

E (nome , cognome , professione e domicilio del subaffittuale) *dall' altra* ;

Si è convenuto ciò che segue :

Io N. *dichiaro di aver sublocato nella mia sopraddetta qualità al signor* (il subaffittuale) *per tutto il tempo che resta a decorrere da questo giorno del mio proprio affitto* , *il quale è per* (si enunci il tempo) *i luoghi dipendenti dalla detta casa* , *designati qui appresso, cioè*: (Si descrivano i luoghi.)

Il quale affitto intendesi fatto mediante la somma annuale di *pagabile in quattro rate eguali di tre in tre mesi, la prima delle quali scaderà a* , *e così di seguito, sino alla fine dell' affitto*;

E inoltre co' pesi, clausole e condizioni seguenti (*Vedi* Clausole e condizioni di un affitto)

Fatto in doppio a , *il* 1832

(Le firme)

Subaffittuale.

Il subaffittuale è quello a cui il fittaiuolo ha sublocata tutta o parte della casa ch' egli stesso tiene in affitto. (Vedi *Subaffitto*)

Egli dee riconoscére soltanto il principale fittaiuolo, e non il proprietario, purchè questi non gl' intimi qualche atto, che faccia constare la sua qualità.

Se il principal fittaiuolo non paga al proprietario il prezzo del suo affitto, il subaffittuale non è tenuto di pagare al proprietario, se non quando questi facesse nelle di lui mani un *sequestro*, e facesse ordinare dal giudice il pagamento. Ved. ***Procedure***.

Gli effetti de' subaffittuarj e de' sotto conduttori de' quali sieno forniti i luoghi dai medesimi occupati, ed i frutti delle terre subaffittate, potranno essere sequestrati a titolo di pigioni e di fitti dovuti dal fittajuolo al locator principale, ma gl'indicati subaffittuarj e sottoconduttori otterranno la rivocazione del sequestro, se giustificheranno di aver pagato senza frode. ***Non potranno però opporre pagamenti fatti per anticipazione***. (LL. della proc. civ. art. 903.)

Il subaffittuale non è tenuto verso il proprietario se non sino alla concorrenza della pigione convenuta nel subaffitto, della quale sia debitore nel tempo del sequestro, ***senza che possa opporre pagamenti fatti anticipatamente***.

Non sono considerati come fatti con anticipazione i pagamenti che si sono eseguiti dal subaffittuale, in conseguenza della consuetudine de' luoghi (LL. civ. art. 1599).

In conseguenza, i pagamenti de' primi sei mesi anticipati imputabili su gli ultimi sei mesi di godimento, e giustificati da una quietanza nelle forme, non sarebbe riputato come pagamento fatto per anticipazione.

I pagamenti fatti per anticipazione non dispenserebbero il subaffittuario dal pagare una seconda volta, salvo il suo regresso contro il locatore principale.

Le obbligazioni ed i dritti de' subaffittuarii verso il fittajuolo principale sono gli stessi che quelli del fittaiuolo verso il proprietario. (Vedi *obbligazioni e dritti del fittajuolo*)

Tacita Riconduzione

Se allo spirare degli affitti fatti con iscrittura, il conduttore continui, e sia lasciato in possesso, ne risulta un nuovo affitto.

Questo nuovo affitto che ha luogo senza iscrittura e come per la permissione tacita del proprietario si chiama *tacita riconduzione*.

La riconduzione tacita ha luogo col medesimo prezzo e colle stesse condizioni del primo affitto. (Ved. qui appresso l'art. 1605).

L'affitto di un fondo rustico senza scrittura si reputa fatto pel tempo che è necessario affinchè il conduttore raccolga tutti i frutti del fondo locato. (LL. civ. art. 1620).

La riconduzione tacita si reputa anche fatta pel tempo necessario al termine dell' affitto.

Se un inquilino continua nel godimento della casa, o dell' appartamento, terminato l'affitto fatto per iscritto senza opposizione per parte del locatore, s' intenderà che lo ritenga

colle stesse condizioni pel tempo determinato dalla consuetudine del luogo; e non potrà più uscirne, nè esserne espulso se non dopo un congedo intimato nel termine stabilito dalla stessa consuetudine. (LL. civ. art. 1605).

La malleveria data per l'affitto non si estende alle obbligazioni risultanti dalla prolungazione del termine (LL. civ. art. 1586). Vedi *Fidejussione*.

Quando si è intimato il congedo, il conduttore, ancorchè abbia continuato nel suo godimento, non può opporre la tacita ricouduzione. (LL. civ. art. 1585).

Termini ordinarj degli affitti.

Vedi *Usi*.

Tesoro

La proprietà di un tesoro appartiene a colui che lo trova nel proprio fondo: se il tesoro è trovato nel fondo altrui, appartiene per metà a colui che l'ha scoperto, e per l'altra metà al proprietario del fondo.

È tesoro qualunque cosa nascosta o sotterrata, della quale non vi è alcuno che possa provare di essere il proprietario, e che viene scoperta per puro caso (LL. civ. art. 636).

Tubi fumarj e tufolature immonde.

L'esistenza di tanti tubi fumarj che nelle nostre case, specialmente della Capitale, si trovano innestati nel corpo de' muri propri e

comuni, dee riputarsi una costruzione mal intesa e pericolosa. Perciò nel caso di rifazione, deesi aver cura di sopprimerli, e farli riflettere al di fuori.

La stessa avvertenza dovrà usarsi nello sportar in fuora le tufolature immonde, che per una costruzione del pari viziosa sono incavate dentro le muraglie, e producono una deteriorazione sensibile così a riguardo della solidità, come per le materie corrosive che penetrano dentro la fabbrica.

I tubi fumarj debbono essere guerniti nell' interno di fodera di mattoni, o pure, ch' è meglio, di una piastra di ferro situata a faccia del muro, per garentirlo dalla forza del calore (*Morra*).

Tubi o canali di scolo.

Vedi *Stillicidio* e *Scolo delle acque*.

Usi.

Il termine ordinario pel quale sogliono affittarsi in Napoli le case è il dì 4 maggio. I congedi si danno al di 4 gennaio. I pagamenti delle pigioni sogliono farsi di 4 in 4 mesi, con *terze anticipate*.

Siffatti termini variano ne' differenti paesi delle provincie, e però a questo riguardo è d' uopo consultar l' uso del luogo, in cui trovansi i contraenti. Ciò però non esclude ch' essi possano derogare a tal uso, giacchè è in arbitrio delle parti lo stipulare que' termini che ad esse meglio piacerà. La loro convenzione ha forza di legge.

Altri usi sono ancora presso di noi, de' quali non facciamo parola perchè troppo noti e comuni.

Usufrutto.

L' usufrutto è il dritto di godere delle cose di cui un altro ha la proprietà, nel modo che lo stesso proprietario ne goderebbe, ma col peso di conservarne la sostanza tanto nella materia che nella forma. (LL. civ. art. 503.)

L' usufrutto è stabilito dalla legge o dalla volontà dell' uomo (LL. civ. art. 504.)

Vi sono de' casi in cui l' usufrutto di certi beni è dovuto di pieno dritto senza che vi sia bisogno di consenso, per esempio, il padre e la madre han l' usufrutto dei beni del figlio sino a che costui non sia giunto all' età di anni diciotto compiti, o sino all' emancipazione che potesse aver luogo prima di questa età. (LL. civ. art. 298).

Similmente può acquistarsi l' usufrutto per compra, per donazione tra vivi o testamentaria, e generalmente per tutti gli atti col mezzo de' quali si può disporre dei propri beni.

Qualunque sia il titolo che accorda questa qualità, essa obbliga ai medesimi pesi; in ogni caso l' usufruttuario non può conseguirne il possesso, se non dopo aver fatto fare in presenza del proprietario, o dopo averlo formalmente citato, un inventario de' mobili ed uno stato degl' immobili soggetti all'usufrutto, purchè non ne sia stato dispensato coll' atto costitutivo dell' usufrutto. (LL. civ. art. 525.) Vedi *Descrizione dello stato della cosa locata.*

Egli presta cauzione di usufruire da buon padre di famiglia, se pure non è dispensato dal titolo stesso da cui deriva l'usufrutto. Il padre e la madre che hanno l'usufrutto legale dei loro figli, il venditore, il donante che si ha riservato l'usufrutto, non sono obbligati a dar cauzione. (LL. civ. art. 526.)

L' usufruttuario non è tenuto se non alle riparazioni di manutenzione.

Le riparazioni straordinarie sono a carico del proprietario, purchè non sieno state cagionate per mancanza delle riparazioni di manutenzione dopo che ha avuto luogo l'usufrutto; nel qual caso vi è tenuto l'usufruttuario.(LL. civ. art. 530.) (Ved. *Riparazioni straordinarie*).

Durante l' usufrutto, l'usufruttuario è tenuto a tutti i carichi annuali del fondo, come sono le contribuzioni ed altri pesi che secondo la consuetudine cadono su i frutti. (LL. civ. art. 533.)

Se, durante l' usufrutto, un terzo commettesse qualche usurpazione sul fondo, o altrimenti attentasse alle ragioni del proprietario, l'usufruttuario è tenuto ad avvertirnelo; e mancando a ciò, egli è risponsabile di tutti i danni che ne potrebbero risultare al proprietario come lo sarebbe pe' deterioramenti del fondo da lui medesimo cagionati. (LL. civ., art. 539).

Allorchè procedendosi alla descrizione dello stato della cosa soggetta all' usufrutto prima di entrare nel possesso, vi si trovano delle riparazioni straordinarie a farsi, l' usufruttuario può chiederle al proprietario; ma riguar-

do a quelle che sono di manutenzione, non può domandarle, perchè egli deve restituire le cose nello stato in cui le ha trovate.

Se l'usufruttuario ha fatto delle riparazioni all immobile, egli non può ripeterne l'indennità.

Nè il proprietario nè l'usufruttuario sono tenuti a riedificare ciò che è caduto per vetustà, o distrutto per caso fortuito. (LL. civ., art. 532).

Le riparazioni di manutenzione a carico dell'usufruttuario, sono primieramente le *riparazioni locative*, ed indi tutte le altre non comprese trà le *riparazioni straordinarie*, come sarebbero le riparazioni de'muri di chiusura o di sostegno, quando non ne sia danneggiata che una porzione, i pavimenti e le mattonate, la manutenzione delle intelature, menochè quando si tratti di una intiera ricostruzione; il ristabilimento delle pitture o scolture, il cambiamento delle grondaje o de' tubi ecc.;

Il nettamento de' *pozzi*, e lo spurgamento delle *laterine*;

Le riparazioni alle *siepi* ed alle *fosse* che servono di chiusura alle terre coltive, alle vigne, a' boschi e ad altri fondi soggetti all' usufrutto.

Veduta di tolleranza

Uno de'vicini non può senza il consenso dell'altro formare nel muro comune alcuna finestra o apertura in qual si sia maniera, anche con invetriata fissa. (LL. civ. art. 596)

Risulta da questo articolo che le vedute che si trovano fatte ne'muri comuni sono stabilite o

in seguito della compiacenza del vicino o in virtù di un titolo.

In questo ultimo caso esse fan parte delle servitù volontarie.

Allorchè il comproprietario di un muro comune si compiace, senza esservi obbligato da un titolo, di permettere al suo vicino di aprire una luce nel muro che si possiede in comune, egli gli accorda ciò che dicesi luce di tolleranza: e siccome egli ha dritto di opporsi all' apertura, ha dritto ancora di farla chiudere quante volte gli piaccia.

Il proprietario che accorda al suo vicino una luce di tolleranza sulla sua proprietà deve farla risultare da un atto, per potersi riservare la facoltà di farla chiudere, senza di che egli si esporrebbe a vedersi opposta la prescrizione che si acquista col possesso di trent' anni, quando non vi è titolo in contrario. (LL.civ.art.611.)

Veduta diretta.

Si chiama veduta diretta o di prospetto la apertura fatta in un muro situato dirimpetto al fondo vicino, e ad una certa distanza.

Non possono aprirsi vedute dirette o finestre a prospetto, ne' balconi o altri simili sporti sul fondo chiuso o non chiuso del vicino, se tra il detto fondo ed il muro in cui si formano le dette opere non vi è la distanza di dodici palmi (LL. civ. art. 599).

Questa distanza si computa dalla faccia esteriore del muro in cui si fa l' apertura; e se vi sono balconi o altri simili sporti, dalla linea esteriore sino alla linea di separazione de' due fondi. (LL. civ. art. 601.)

Quindi essendo lo sporto ordinariamente di due palmi ne' balconi, e di mezzo palmo nelle finestre a prospetto, la distanza nel primo caso è di palmi 14, e nel secondo di palmi 12 1/2.

I terrazzi, i balconi, o gallerie, per avere delle vedute dirette al di sopra del muro divisorio, debbono essere alla distanza legale, altrimenti seguirebbesi quello che viene indicato nell'articolo delle *Vedute legali*. È lo stesso per qualunque altra costruzione come un belvedere, un padiglione, un chiosco, da' quali la vista si dilunga sul fondo vicino: se questi oggetti non ne sono lontani almeno dodici palmi, non possono avere finestre di prospetto, e non debbono avere se non vedute legali.

È permesso a qualunque proprietario di aprire vedute dirette sulla strada pubblica, senza riguardare se essa ha più o meno di dodici palmi di larghezza, eccetto che in alcuni casi, che abbiamo indicati all'art. *Introspetto*.

Veduta legale

Si dice questa veduta *legale*, perchè il dritto di stabilirla viene dalla legge e non da una convenzione, e perchè la legge regola il modo di usarne.

Il proprietario di un muro non comune, contiguo al fondo altrui, potrà formare in questo muro delle luci o finestre con inferriate e vetriate fisse. Ciò tuttavolta non indurrà veruna servitù a danno del vicino, il quale potrà chiuderle appoggiandovi il suo edifizio.

Queste finestre debbono esser munite di cancelli di ferro, le cui maglie avranno tre pollici ed otto linee di apertura al più ed un te-

lajo ad invetriata fissa (LL. civ. art. 597).

L' inferriata colle maglie deve essere impiombata nella grossezza del muro affinchè stia solidamente, e non la si possa forzare.

Essa non deve sporger fuori della faccia esteriore del muro dalla parte del vicino.

Il telajo dev' essere fissato nel muro e dalla parte di quello al quale il muro appartiene.

Queste finestre o luci non si possono collocare a minore altezza di palmi dieci al di sopra del pavimento o suolo della camera che si vuole illuminare, se questa è a pian terreno, e di palmi sette e mezzo al di sopra del pavimento, se questa è ne' piani superiori. (LL. civ. art. 599).

Allorchè il suolo della casa che ha bisogno di esser illuminata è più alto o più basso dell'altro fondo, non si deve fare niun cambiamento all' altezza prescritta: essa si misura sempre dal solajo di colui che vuole la luce, fino alla estremità della sua inferriata.

Tostochè il muro diviene comune niuna delle vedute legali che vi si trovano aperte possono più rimanere senza il consenso del vicino, il quale per lo più compra la comunione del muro divisorio per far chiudere le luci che l' incomodano.

Il divieto di avere veduta alcuna a traverso un muro di separazione dev' essere osservato anche nel caso in cui queste vedute possono praticarsi per di sopra il muro di separazione. In conseguenza, non si potrebbe avere una loggia, una terrazza, un balcone assai elevato, perchè da ivi si può dirigere l' occhio sul

fondo del vicino, a meno che non s'innalzi il muro ad altezza di chiusura (Ved. *Chiusura*) da misurarsi dal pianterreno della loggia, della terrazza o del balcone sul quale si camina.

La distanza legittima di palmi 12 è applicabile anche ad una porta, che riesce ad un suolo confinante col fondo del vicino; non che al caso delle luci o finestrini a lume difformi dalle aperture legali (*Toullier*).

Veduta obbliqua.

Quando per guardare da una finestra sul fondo vicino è duopo rivolgere il capo, questa finestra forma una veduta laterale o obbliqua, rispetto a questo fondo.

Questa sorta di veduta ha luogo allorchè accade che due proprietà sieno situate in maniera che la linea che termina l'una fa un angolo con quella che termina l'altra.

Non si possono aprire vedute laterali o oblique sul fondo del vicino, a minor distanza di palmi due e mezzo. (LL. civ. art. 600.)

Questa distanza si computa dalla faccia esteriore del muro sino alla linea di separazione de' due fondi (LL. civ. art. 601.)

Quando le due linee che separano i due fondi vicini formano un angolo molto acuto non si ha più una veduta obbliqua, ma una veduta diretta, ed è necessaria la distanza di dodici palmi.

La distanza di due palmi e mezzo fissata dalla legge per le vedute obblique o laterali, si misura dal sito dell'apertura nel lato prossimo a quello del vicino, sino al punto di separazione de' due fondi.

Se queste aperture sono prive di sporto, serbano la distanza prescritta di palmi 2 1/2 dall' angolo delle linee confinanti le due proprietà. Ma se in una finestra a prospetto si aggiunge la rivolta della ginella, la quale ordinariamente è di un palmo, trovasi il vano in distanza di palmi 3 1/2.

Un balcone somministrando la veduta al di fuori dell' edifizio, la rivolta o lato del tavolone insieme col parapetto di ferro, legno, o fabbrica che la difende nell' altezza ordinaria di palmi 3 forma una veduta diretta nel lato rivolto al fondo del vicino, cioè di rincontro o in sito parallelo al medesimo. In questo caso serbar deesi la distanza legittima dei palmi 12 dall' indicato angolo (*Toullier*). Per non essere a ciò tenuto fa d' uopo che la rivolta del tavolone verso il fondo del vicino sia munita di parapetto cieco, ed alto per lo meno palmi otto, quanto è il muro consuetudinario, risultando allora la distanza di soli palmi 4 1/2.

Quando il proprietario di un fondo ha bisogno di aprire delle luci laterali più dappresso al fondo vicino che non sono i due palmi e mezzo prescritti, egli può fare un'ala di muro laterale di due palmi e mezzo di sporto che formi angolo retto colla faccia del muro nel quale si vogliono aprire le finestre. Queste finestre allora quantunque tocchino quest' ala di muro, non possono nuocere al vicino, sul fondo del quale egli è impossibile di riguardare obbliquamente, se non se al di là di questo medesimo muro che si stende per due palmi e mezzo.

Si deve osservare che un fabbricato elevato, come una terrazza, un gran balcone, o un

verone, procura una veduta diretta su i fondi laterali e però dev' esser posto alla distanza prescritta.

Vizj di costruzione.

Questi vizj sono di due sorte; quelli della prima consistono in una tale violazione delle regole dell' arte di fabbricare e in modo che l' edifizio è privato della solidità che gli conviene. (Ved. *Garanzie per la solidità delle opere*)

I vizj della seconda specie hanno luogo quando le precauzioni prescritte dalle usanze e delle leggi di polizia non sono state osservate.

Colui che s' incarica di dirigere o di eseguire una costruzione, si obbliga altresì a farla bastantemente solida, e a conformarsi a quello che si richiede per l'interesse de' vicini e per la sicurezza pubblica.

(Ved *Garentia relativa alla esecuzione delle leggi.*)

ARTICOLI TRASANDATI.

Registro.

La registrazione è l' iscrizione degli atti sopra un registro pubblico destinato a tal uso, per assicurar loro una data certa, e prevenire il falso.

L' omessione del registro non produce la nullità dell' atto; produce soltanto la privazione de' vantaggi che la legge accorda agli atti debitamente registrati.

La registrazione di un atto ne assicura la le-

gale esistenza; e le date degli atti non divengono civilmente e legalmente certe riguardo a' terzi se non dal giorno in cui sono stati registrati.

Tutti i dritti degli atti soggetti al registro sono *fissi*. Il dritto di registro per ogni specie di affitto è di grana venti (tarì due siciliani).

Prima della registrazione non può farsi alcun uso degli atti sottoposti al registro.

L' amministrazione del registro può agire per la esazione del registro contro ciascuna delle parti interessate, debitrici del medesimo, a sua scelta, non ostante qualunque patto stipulato fra loro in contrario.

Gli atti sotto-firma privata o stipulati in paese estero, potranno essere registrati in tutti gli uffizi indistintamente (*Legge sul registro de'* 21 *giugno* 1819, *art.* 4, 5, 6, 7, 59, *e* 66.

Rivela delle case.

Tutti i proprietarii di case e le persone che sono da esse incaricati della esazione delle pigioni, debbono fare due rivele consimili al Commissario del quartiere in cui la casa è sita di qualunque inquilino che per essere spirato l' affitto o per qualunque altra cagione sarà uscito o uscirà dal luogo datogli in fitto, e che occupava ad uso di abitazione. Lo stesso dovrà praticarsi ogni qualvolta essi avran contratto o contrarranno nuovi affitti.

Ogni capo di famiglia o inquilino che sarà entrato o entrerà in una nuova abitazione sia

a' 4 di maggio sia in qualunque altro mese dell'anno, è obbligato fra le 24 ore di rivelare tutta la sua famiglia, o altre persone che potranno pernottare presso di lui; non esclusi i domestici. Essi sono inoltre obbligati di sottoscrivere le rivele che dovranno esibire.

Ogni persona che avrà ricevuto o riceverà in sua casa ad abitare individuo dell'uno o dell'altro sesso coll'idea di fissarvi domicilio, sotto qualsiasi titolo di servizio, o di parentela, o di amicizia, o con pagamento, o senza, è tenuto fra le 24 ore ad inviare due rivele consimili al Commissario del quartiere, indicando pure la pervenienza della stessa persona, sia regnicolo, sia forestiero. Lo stesso dovrà praticarsi alla partenza della detta persona, indicando il luogo dove dovrà dirigersi.

I doveri prescritti negli articoli precedenti sono comuni anche agli albergatori di ogni genere ed agli affittatori di case o camere ammobigliate. (*Ordinanza di Polizia*)

DECRETO de' 10 GENNAJO 1832.

Portante l' abolizione delle licenze di Fortificazione e Portolania, salve alcune eccezioni stabilite nello stesso Decreto, e nel Regolamento che segue.

FERDINANDO II, ecc. ecc.

L' esercizio della giurisdizione della portolonia detta *di fabbriche e legname*, *e della fortificazione* su' fondi urbani della nostra capitale, e sulla costruzione e riparazione de' medesimi, per essersi allontanato dalla sua primitiva instituzione, è divenuto per molte vie gravoso e molesto a' proprietarii. Abbiamo quindi sentito il bisogno di richiamare a' suoi principii questa parte di giurisdizione municipale, ad oggetto di conciliarla col rispetto dovuto a' dritti di proprietà, e col dovere imposto all' amministrazione di conservare intatto il pubblico suolo, e di vigilare al comodo ed alla decenza delle strade. Abbiamo voluto altresì dare a' proprietarii una pruova della nostra paterna sollecitudine, liberandoli da gravi esazioni e da moltiplici molestie, derivanti dall' applicazione delle corrispondenti tariffe di questi proventi giurisdizionali, principalmente dirette a favorire la speculazione degli appaltatori.

Questa utile riforma cagiona una diminuzione di rendita al corpo municipale; ma la Città il cui interesse non debbe esser mai in contraddizione con quello della grande maggioranza de' suoi abitanti, deve questo sacrifizio a' proprietarii i quali soffrono una imposta di gran lunga maggiore della rendita che essa ne ritrae.

Quindi sulla proposizione del nostro Ministro Segretario di Stato degli affari interni;

Udito il nostro Consiglio di Stato ordinario;

Abbiamo risoluto di *decretare* e *decretiamo* quanto segue:

Art. 1.° Sono abolite dal 1.° gennajo 1832 le licenze dette *di Portolania per le fabbriche*, e *di Fortificazione* che si accordano dal Corpo di Città di Napoli; salve le sole eccezioni stabilite nel presente decreto e nell' annesso regolamento. Sono pure aboliti senza veruna eccezione i proventi giurisdizionali che si esigono nella spedizione delle dette licenze, ugualmente che le corrispondenti tariffe.

2.° In conseguenza della ordinata abolizione, dall' epoca stabilita nell' articolo precedente, ogni proprietario o possessore di fondi rustici o urbani, posti a fronte o a confine delle pubbliche strade nel territorio del Comune di Napoli, è restituito nella piena facoltà di fare su i suoi fondi costruzioni, riparazioni, variazioni e miglioramenti di ogni specie, sempreché non occupi il suolo pubblico o l' aria di esso, e non cagioni degradazione, impedimento permanente o pericolo nelle pubbliche strade; salve le sopraindicate eccezioni.

3.° L' esercizio della facoltà concessa nell' articolo precedente sarà subordinato per alcune

operazioni alla *licenza* dell' Autorità municipale, per altre alla *preventiva ricognizione*, e per altre alla *direzione nell esecuzione*, secondo i diversi casi specificati nell' annesso regolamento.

La licenza, la ricognizione e la direzione saranno accordate gratuitamente e con la dovuta facilitazione, onde ben servire all' interesse ed al comodo dei particolari e del pubblico. Le spese a cui potranno dar luogo siffatte operazioni, saranno a carico del corpo municipale.

4.° È vietata ogni esazione o retribuzione, a qualunque titolo, a carico de' particolari, per le operazioni prescritte nell' articolo precedente. La contravvenzione a questo divieto per parte di agenti, impiegati di ogni grado o architetti municipali, sarà punita con una multa decupla della somma ricevuta, e con la destituzione.

5.° Rimanendo in tutto il resto ferma la giurisdizione della Portolania, il Corpo municipale darà opera ad impedire ogni occupazione di suolo pubblico, sotto qualunque forma e per qualunque oggetto, ed ogni degradazione, pericolo, o impedimento permanente nelle pubbliche strade. Avvenendo occupazione o contravvenzione, l' autorità municipale ne farà processo verbale; e dopo di aver fatto rimettere amministrativamente le cose nello stato in cui prima si trovavano, procederà per le multe e pe' danni ed interessi a norma della Legge.

6.° La giurisdizione della Portolania in quanto alle concessioni sul suolo pubblico è limitata a' soli casi di licenza specificati nell' annesso regolamento; senza pregiudizio di ciò che riguarda i posti, le piazze e i mercati, al che sarà provveduto con altro nostro decreto.

Ogni altra concessione non portà essere fatta senza un nostro decreto, e nelle forme prescritte dalla Legge de' 12 dicembre 1816.

Il valore della concessioni di questa natura che non offra un canone di ducati venti almeno, sarà pagato in capitale; la somma di questi diversi capitali sarà impiegata a cura del Sindaco alla fine di ciascun anno.

14.° Il nostro Ministro Segretario di Stato degli Affari Interni è incaricato della esecuzione del presente decreto.

Firmato = FERDINANDO.

Regolamento annesso al Real Decreto de' 10 gennajo 1832.

Art. 1.° Formano oggetto di *licenza gratuita* le seguenti operazioni sul suolo pubblico, o nell' aria del suolo medesimo:

L' apposizione di colonne fisse di pietra avanti le porte o gli angoli degli edificii;

La costruzione di una banchetta o di un grado, che non oltrepassino la larghezza di un palmo; (La licenza per questi oggetti potrà accordarsi soltanto nelle strade di larghezza non minore di palmi trenta);

La costruzione nel compreso delle pubbliche strade di un nuovo corso sotterraneo che immetta nel *reale*;

La distribuzione di acqua per formali ad uso degli edifizii; ogni passaggio di *bronzo*; ed in generale ogni operazione riguardante il ramo delle acque;

L' apposizione di *graviglioni* innanzi le porte per lavorio di seta e simili;

La costruzione de' *guardavisti*;
La costruzione di archi in aria sulle strade;
La costruzione di cammini da fumo;
Il ridurre in fabbrica baracche di legno o panconi di legno con pennate, che si trovano autorizzate quante volte non si offenda il comodo pubblico e la decenza della strada;
L'apposizione di porta nuova o di cancelli nuovi che aprano da fuori; (La licenza per quest' oggetto potrà accordarsi soltanto nelle strade di larghezza non minore di palmi ventidue);
L'allineamento di un muro che meni ad occupare una porzione di suolo pubblico, abbandonando al pubblico una corrispondente porzione di suolo privato, ad oggetto di rettificare una strada.

2.° La licenza sarà accordata *previa ricognizione*, quante volte non rechi incomodo al pubblico, nè ai vicini.

Il corpo municipale userà la massima diligenza nella concessione delle licenze, ad oggetto di evitare non solo l' incomodo pubblico, ma ancora l' indecenza e la deturpazione delle strade, particolarmente delle principali, dove il decoro non dovrà esser mai offeso. In questa veduta le licenze non saranno accordate, senza superiore permesso, dalla strada degli Studii alla fine del Corso di Chiaja.

8.° Sarà tenuto nella cancelleria del Corpo municipale un registro a tallone per le *licenze*.

Vi sarà pure tenuto un registro delle *ricognizioni e direzioni* contemplate ne' seguenti articoli.

4.° Le licenze gratuite sono essenzialmente

rivocabili senza veruna indennità, semprechè il comodo pubblico lo esiga.

5.° Formano oggetto di *preventiva ricognizione*, oltre quelle sopra indicate:

L'alzare una pianta, cioè, costruire a fronte di strada nuove mura, o ricostruire le antiche;

La terminazione di suolo;

La costruzione di urtanti di fabbrica temporanei, per oggetto di riparazioni o ricostruzioni.

6.° Non si potranno eseguire senza la *direzione di un architetto municipale*:

La costruzione di *scivola* di basoli, mattoni o brecce, (sarà sempre eseguita con piccolo pendio perchè non sia di pericolo, o d' incomodo al pubblico passaggio);

L'apposizione di pietre bucate per introdurre acque piovane;

La costruzione di *gavede*;

Il lastricamento di strada;

L' apertura di *sportello* nuovo sul suolo pubblico;

La immissione nel *reale*;

Le traverse ne' corsi immondi.

7.° Per tutti gli oggetti sopraindicati sarà presentata domanda al Sindaco, il quale avrà il dovere non solo di provvedervi senza ritardo, ma ancora di vigilare perchè gli agenti e gli architetti municipali incaricati della esecuzione procedano con la dovuta speditezza, onde non arrecare il menomo ostacolo o ritardo alle operazioni de' particolari.

8.° I particolari che agissero in contravvenzione del presente regolamento incorreranno nelle sanzioni prescritte nell' art. 5.° del Real decreto di questa data.

9.° Il diviеto generale stabilito nell' art. 5 del detto Real decreto comprende specialmente :

L' apposizione di tavole ad una finestra per riporvi oggetti sopra ;

Il porre nuovi panconi o ceppi permanenti per uso di chianche o macelli , o di botteghe di ogni altro genere ;

Il piantare vite in mezzo alle strade, o fare guardavite ;

L'apertura di fosso nuovo nel compreso delle pubbliche strade ;

Le cacciate di pilastri o colonne, per coverture a tetto o per loggette ;

I panconi di fabbrica o di legno piantati con pennate ;

Gli urtanti permanenti di fabbrica ;

Il focone di fabbrica ;

Il ventaglio di fabbrica ;

Il baraccone di legname ;

Gli staffi per sostegno de' palconi ;

I palconi sporgenti dal muro oltre tre palmi.

Le puntellature e catastature , gli urtanti di fabbrica temporanei , gli anditi , gli ambiti e steccati chiusi, i depositi di materiali in occasione di costruire , riparare o abbellire un edificio , sempreché queste opere oltrepassino la durata e la estensione strettamente necessaria all' uopo. Siffatte opere permesse come una accessione al libero esercizio del diritto di proprietà ristabilito coll' articolo 2 del Real decreto di questa data, non potrebbero oltrepassare i limiti dell' assoluto bisogno, senza divenire incommode e dannose al pubblico. Perciò in caso di eccesso o abuso, vi provvederà immediatamente l' Autorità municipale, determi

nando i limiti e la durata di tali opere; avvenendo infrazione ai suoi provvedimenti, essa procederà a' termini dell' articolo 5. del citato Real decreto.

L' approvo

Firmato-FERDINANDO.

ERRATA CORRIGE.

Pag. 2 v. 20 — torrenti — correnti.
Pag. 19 v. 19 — inondazione o per altra causa — l' inondazione o tutt' altra causa.
Pag. 24 v. 15 — non eseguito — che non ha avuto alcun effetto.
Pag. 46 v. 4 — rifatta — rifatto.
Pag. 55 v. 1 — contro i di lui — contro di lui i.
Pag. 76 v. 2 — contrarlo — contrarla.
Pag. 78 v. 25 — retto — rotto.
Pag. 88 v. 11 e 12 — naturale o civile — *togli quelle parole.*
Pag. 92 v. 11 — diretto — dirette.
Pag. 99 v. 19 — sotto — appresso.
Pag. 129 v. 9 — e di — ed a.
Pag. *ibidem* v. 30 — intromettano — intromettono.
Pag. 199 v. 14 — avvenuto — avvenuta.
Pag. 212 v. 26 — dal vicino — del vicino.
Pag. 214 v. 28 — locatore — fittaiuolo.